



PROGRAMA DE REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE VIVIENDAS DE REBUILD FLORIDA

DIRECTRICES DEL PROGRAMA DE REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE VIVIENDAS (HRRP) POR EL HURACÁN IAN

En este documento se presentan las directrices de vivienda para las estructuras unifamiliares, ocupadas por el propietario y propiedades de alquiler, incluyendo las viviendas prefabricadas, para el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas administrado por el Departamento de Comercio del Estado de Florida (FloridaCommerce). Este Programa está financiado por una asignación del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres (Community Development Block Grant—Disaster Recovery, CDBG-DR) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (U.S. Department of Housing and Urban Development, HUD), según se describe en la Ley Pública 117-328.

VERSIÓN 2.1

19 de noviembre de 2024

HISTORIAL DE VERSIONES

Versión	Fecha	Descripción de las revisiones
1.0	02/19/2024	Original Document
1.1	04/05/2024	Actualizado para reflejar la utilización de los nuevos límites de ingresos de HUD para 2024 y modificar las direcciones de las oficinas de los condados de Desoto y Seminole.
1.2	07/24/2024	Clarificación de que las estructuras multifamiliares no son elegibles en las secciones 6.2.2 y 6.2.3. Se actualizó la sección 6.10 para incluir los requisitos del formulario de verificación de ingresos. Se revisó la sección 9.3.2 para aclarar el material de revestimiento de piso permitido al reparar un área de la casa.
2.0	10/28/2024	Se actualizó la sección 6.5 para permitir que los datos de FEMA y la carta IA sobre contenidos o reparaciones de la vivienda sean un documento independiente para satisfacer los requisitos de residencia principal si no hay disponible una exención de vivienda familiar para 2022. Se actualizó 7.0 Duplicación de beneficios para incluir la captura de DOB potencial de Helene, Milton y tormentas futuras. Se aclaró que el programa ha optado por intentar resolver situaciones de hacinamiento en la medida en que puedan resolverse hasta una configuración máxima de 4 dormitorios y 2 baños para un reemplazo de MHU o una reconstrucción en las secciones 8.2.1, 9.4.1 y 9.5. .1. Se actualizaron las secciones 10.0 y 10.1 para aclarar que solo los solicitantes de la fase 1 recibirán asistencia para vivienda temporal si indican una necesidad de asistencia para vivienda temporal y han agotado todas las demás opciones.
2.1	11/20/2024	Se actualizó la Sección 16.2.1 para eliminar las audiencias telefónicas.

POLÍTICA DE VERSIONES

El historial de versiones se registra en la tabla de historial de versiones (página i), con notas relacionadas con los cambios de versión. Las fechas de cada publicación también se registran en esta tabla. Los cambios sustanciales en este documento que reflejen un cambio de política darán lugar a la publicación de una nueva versión del documento. Por ejemplo, un cambio de política sustancial después de la publicación de la versión 1.0 daría lugar a la publicación de la versión 2.0, un aumento en el número de la versión principal. Los cambios no sustantivos, como la redacción y edición menores o la aclaración de la política existente que no afectan a la interpretación o aplicabilidad de la política, se incluirán en las actualizaciones de versiones menores, denotadas por un aumento del número secuencial detrás del número de la versión principal (es decir, Versión 2.1, Versión 2.2, etc.).

CONTROL DE CAMBIOS DE POLÍTICAS

La revisión y los cambios de la política de la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo del Estado de Florida se consideran a través de un proceso de control de cambios. Las aclaraciones, adiciones o supresiones de la política son necesarias durante el curso del programa para definir con mayor precisión las reglas por las que funcionará el Programa. El personal del programa documentará las solicitudes de cambio de política que se registrarán en los archivos del programa. Las solicitudes se recopilan y se presentan al personal de supervisión en una reunión sobre políticas. Si es necesario, se puede invitar a expertos en la materia que trabajen en un área política o en un área de tareas concreta que se vea afectada por la decisión política para que colaboren en la evaluación de la misma. Las reuniones políticas se celebrarán con la frecuencia necesaria para considerar las decisiones políticas críticas para hacer avanzar el Programa de manera oportuna. Las decisiones políticas se documentarán y darán lugar a la revisión del documento en cuestión.

Índice

Definiciones	8
1.0 Introducción	15
2.0 Resumen del Programa	17
2.1 Propósito del Programa	17
2.1.1 Objetivo nacional y actividades elegibles	17
2.2 Límites de asignación y asistencia para la vivienda	17
2.3 Daños agravados	18
2.4 Educación sobre el Programa.....	18
2.5 Opción de reembolso acelerado	18
3.0 Responsabilidades del solicitante	19
3.1 Cooperación del solicitante con el Programa	19
3.2 Capacidad de respuesta del propietario	19
3.3 Responsabilidades del propietario.....	20
3.3.1 Normas de conducta	22
3.4 Seguro contra inundaciones	24
4.0 Admisión de la solicitud	25
4.1 Proceso de solicitud del Programa	25
4.1.1 Evaluación del Programa	26
4.1.2 Plan de marketing afirmativo.....	26
4.1.3 Solicitudes	26
4.2 Prioridad de la Programación	27
4.2.1 Orden de la asistencia.....	28
4.3 Identificación del solicitante	28
4.4 Designados del solicitante	28
4.5 Certificaciones obligatorias del solicitante	29
5.0 Conflicto de intereses.....	31
6.0 Requisitos de elegibilidad.....	32
6.1 Daños del Huracán Ian (aplica a solicitantes propietarios ocupante y solicitantes arrendadores).....	33
6.2 Tipos de estructuras (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores) ..	33
6.2.1 Estructuras elegibles	33
6.2.2 Estructuras no elegibles	34
6.2.3 Condominios, casas adosadas, dúplex y otras estructuras con paredes compartidas	34
6.3 Lugar (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)	35
6.4 Prueba de ciudadanía americana o residencia permanente legal (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)	35

6.5 Prueba de residencia principal (aplica solo a solicitantes propietarios ocupantes)	36
6.5.1 Circunstancias especiales de residencia principal:	36
6.6 Propiedad (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)	37
6.6.1 Propiedad de unidades de vivienda prefabricadas (MHU)	37
6.7 Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de propiedad	38
6.7.1 Hipotecas inversas	38
6.7.2 Contratos de compra	38
6.7.3 Acta de donación	38
6.7.4 Fondo fiduciario	38
6.7.5 Usufructo vitalicio	39
6.7.6 Beneficio de asistencia con el título de propiedad	39
6.7.7 Fallecimiento del Propietario Ocupante Elegible	40
6.8 Impuestos a la propiedad (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)	40
6.9 Hipotecas que cumplen normas y requisitos (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)	40
6.10 Requisito de ingresos para ser elegible (aplica solo a solicitantes propietarios ocupantes)	41
6.10.1 Límites de ingresos del HUD	42
6.11 Sin bancarrota ni ejecuciones hipotecarias (aplica solo a arrendadores solicitantes)	42
6.12 La propiedad no debe estar en una llanura aluvial de 100 años (aplica solo a arrendadores solicitantes)	42
6.13 La propiedad debe estar desocupada en el momento de la solicitud (aplica solo a arrendadores solicitantes)	42
7.0 Duplicación de beneficios (DOB)	44
7.1 Resumen	44
7.2 Asistencia disponible común	44
7.2.1 Asistencia Individual (IA) de FEMA	44
7.2.2 Programa Nacional del Seguro contra Inundaciones de FEMA (NFIP)	45
7.2.3 Aumento del costo de cumplimiento (ICC)	45
7.2.4 Seguro privado	45
7.2.5 Administración de Pequeñas Empresas (SBA)	46
7.2.6 Otras fuentes	46
7.2.7 Asistencia no considerada duplicativa	47
7.3 Cálculo de la duplicación de beneficios	49
7.3.1 Brecha en la duplicación de beneficios	49
7.4 Declaraciones de impuestos	50
7.5 Subrogación	50
8.0 Evaluación de daños y revisiones ambientales	52

8.1 Resumen	52
8.2 Evaluación de daños.....	52
8.2.1 Análisis de viabilidad de la reparación	53
8.2.2 Identificación de peligros de las pinturas a base de plomo (LBP) y el asbesto	53
8.3 Revisión ambiental.....	54
9.0 Determinación de la adjudicación	56
9.1 Límites máximos de las adjudicaciones	56
9.2 Solicitudes de adaptaciones razonables	57
9.3 Tipo de adjudicación de rehabilitación	58
9.3.1 No apto para rehabilitación	58
9.3.2 Alcance del trabajo de rehabilitación	58
9.3.3 Adaptaciones razonables – Tipo de adjudicación de rehabilitación.....	59
9.4 Tipo de adjudicación de reconstrucción	60
9.4.1 Tamaño y configuración de la nueva unidad	61
9.4.2 Adaptaciones razonables – Tipo de adjudicación de reconstrucción	61
9.5 Tipo de adjudicación de reemplazo de Unidad de vivienda móvil	62
9.5.1 Tamaño y configuración de la nueva unidad	62
9.5.2 Relocalización de la casa móvil	63
9.5.3 Adaptaciones razonables – Tipo de adjudicación para el reemplazo de casas móviles.....	64
10.0 Beneficio de asistencia para vivienda temporal.....	66
10.1 Elegibilidad para THAB	66
10.2 Tipos de asistencia de THAB.....	67
10.3 Beneficios máximos del THAB	68
10.4 Terminación o interrupción de la asistencia THAB	68
11.0 Preconstrucción.....	70
11.1 Selección y asignación del contratista.....	70
11.1.1 Requisitos de los contratistas	70
11.2 Levantamiento topográfico y diseño	71
11.3 Cálculo del costo.....	71
11.4 Reunión de preconstrucción	72
11.5 Permisos y cumplimiento de códigos	72
12.0 Construcción.....	74
12.1 Responsabilidades del propietario durante la construcción.....	74
12.2 Estándares de construcción.....	75
12.3 Actividades de construcción elegibles	75
12.4 Perturbación y mitigación de la pintura a base de plomo	77
12.5 Inspecciones de progreso de reparación y reconstrucción.....	78

12.6	Certificados de elevación	79
12.7	Inspección final e información de garantía	79
12.8	Reinspecciones	79
12.9	Órdenes de cambio	80
12.10	Evaluación del desempeño del contratista	80
13.0	Postconstrucción	81
13.1	Resumen	81
13.2	Método de pago/facturación	81
13.3	Período de cumplimiento	81
13.3.1	Período de cumplimiento para solicitantes propietarios ocupantes	81
13.3.2	Período de cumplimiento para solicitantes arrendadores	82
13.4	Revisión de cierre	82
13.5	Recuperación de fondos	82
14.0	Excepciones a las políticas del Programa	83
15.0	Retiro voluntario	84
16.0	Solicitudes de reconsideración, apelaciones y quejas	85
16.1	Solicitudes de reconsideración	85
16.2	Apelaciones de FloridaCommerce	86
16.2.1	Apelaciones informales de FloridaCommerce	86
16.2.2	Apelaciones URA de FloridaCommerce	86
16.3	Quejas	87
16.3.1	Quejas de FloridaCommerce	87
16.3.2	Quejas del HUD	88
16.3.3	Quejas de vivienda justa	88
16.3.4	Contra el Fraude, el Despilfarro y el Abuso	88
16.4	Sospecha de fraude de un contratista	89
17.0	Expediente, registros y reportes	90
18.0	Auditorías estatales y federales	91
	Apéndice A: Asistencia uniforme para la relocalización (URA)	92

Definiciones

Accesible para sillas de ruedas (solo MHU): las designaciones de acceso para sillas de ruedas están controladas por el fabricante del MHU y pueden incluir características como puertas más anchas, barras de apoyo o compartimentos de ducha de umbral bajo. El programa ha establecido que los MHU accesibles para sillas de ruedas deben incluir: Un baño con: ducha a ras de suelo, de umbral bajo, con un umbral que no esté a más de siete (7) pulgadas del revestimiento del piso. Varita de ducha sobre barra ajustable y asiento en la ducha. Inodoro de altura cómoda, con asiento a 17" – 19" del piso. Ancho mínimo de 32" para puertas exteriores, ancho mínimo de pasillo de 36" y puertas de baño y dormitorio mínimo de 32".

Llanura aluvial de 100 años: área geográfica sujeta a inundación por una crecida con una probabilidad del 1 por ciento o más de igualarse o superarse en cualquier año dado.

Plan de acción pública: plan de Florida para emplear los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres (CDBG-DR) asignados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).

Ingreso bruto ajustado (AGI): ingreso bruto menos ajustes al ingreso. El ingreso bruto incluye sus salarios, dividendos, ganancias de capital, ingresos de negocios, distribuciones de jubilación y otros ingresos.

Aviso de anuncio de asignación (AAN): publicación que anuncia las asignaciones de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres específicos e incluye exenciones y requisitos alternativos específicos de la Appropriations Act (Ley de consignaciones) que asignó el financiamiento.

Ingreso promedio del área (AMI): ingreso promedio (punto medio) del grupo familiar de un área ajustado al tamaño del grupo familiar, publicado y actualizado anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Una vez determinados los ingresos del grupo familiar, se comparan con el límite de ingresos del HUD para ese tamaño de grupo familiar.

Ley para Estadounidenses con Discapacidades (ADA): vigente a partir del 20 de julio de 1990, una ley federal que prohíbe la discriminación y garantiza la igualdad de oportunidades para las personas con discapacidades en el empleo, los servicios estatales y locales del gobierno, las adaptaciones públicas, los establecimientos comerciales y el transporte. También exige el establecimiento de servicios de comunicación telefónica para personas con discapacidad auditiva, como dispositivos de telecomunicaciones para sordos TDD/Relay.

Solicitante: toda persona que solicite asistencia del Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Rebuild Florida.

Admisión de la solicitud: el primer paso que debe tomar el propietario de una vivienda para solicitar beneficios bajo el Programa. Esta solicitud dará prioridad al solicitante si cumple los requisitos básicos de elegibilidad.

Elevación de inundación base (BFE): como lo determina la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA), es la relación entre la BFE y la elevación de una estructura. Se usa para determinar las primas del seguro contra inundaciones. El Registro Federal establece los requisitos mínimos de elevación para las propiedades que recibirán ayuda con fondos del CDBG-DR y que necesitan elevación. El HUD determinó que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y situadas en la llanura aluvial de 100 años, que reciban asistencia para una construcción nueva, la reparación de daños o mejoras sustanciales, deben estar elevadas con el piso más bajo, incluyendo el sótano, al menos dos pies por encima del nivel de la BFE.

Empresa comercial: una entidad comercial formada de acuerdo con la ley estatal, y que está autorizada bajo la ley estatal, del condado o municipal para participar en el tipo de actividad comercial para el que se formó. Una empresa comercial ofrece oportunidades económicas para las personas con ingresos bajos o muy bajos.

Área común bajo techo: son principalmente espacios interiores, acondicionados y con clima controlado, y en el caso de casas de una sola planta, equivalen a la superficie total de la vivienda. Además, los espacios exteriores o estructuras accesorias, como porches y garajes independientes, no se consideran

en el área elegible. Tampoco se consideran elegibles las estructuras accesorias que puedan estar adosadas al costado de una vivienda pero que no estén bajo el techo común.

CFR: Código de Reglamentos Federales.

Orden de cambio: trabajo que se agrega o elimina de las actividades del contrato original que se debían hacer. La orden modifica la cantidad original del contrato o la fecha de finalización estipulada.

Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG): apoya actividades de desarrollo de la comunidad para construir comunidades más sólidas y resilientes. Para apoyar el desarrollo de la comunidad, se identifican actividades continuamente. Las actividades pueden tratar necesidades como infraestructura, proyectos de desarrollo económico, construcción de instalaciones públicas, centros comunitarios, rehabilitación de viviendas, servicios públicos, liquidación/adquisición de terrenos, apoyo a microempresas, asegurar el cumplimiento de los códigos, asistencia a propietarios, etc.

Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres (CDBG-DR): programa administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., según lo autorizado en el Título I de la Housing and Community Development Act (Ley de la vivienda y desarrollo de las comunidades) de 1974, en su versión enmendada. Estos fondos se proporcionan como último recurso para ayudar a ciudades, condados y estados a recuperarse de catástrofes declaradas por el Presidente.

Contratista: entidad seleccionada de forma competitiva para proporcionar bienes o servicios claramente especificados que cumplen los requisitos de contratación de 2 CFR Parte 200, Sección 287.055, Estatutos de Florida, y Sección 255.0525, Estatutos de la Florida.

CPD: Planificación y desarrollo de las comunidades.

Evaluación de los daños: la oportunidad inicial para que el Programa haga una inspección de la estructura dañada por el Huracán Ian, en la que se documentan oficialmente todos los daños reparados hasta el momento y aquellos que aún deben repararse, usando un software de cálculo, en un formato coherente, y que permita aplicar los precios mensuales del mercado y los impuestos locales de ventas del material y la mano de obra elegibles del Programa. Los reportes de la evaluación de los daños tendrán un plano detallado de la estructura con fotografías del exterior e interior.

Valuación de reparación de daños (DRV): una representación del valor determinado por Xactimate de las reparaciones completadas por el propietario, o aquellas reparaciones hechas por encargo del propietario, antes de la presentación de la solicitud del Programa para el HRRP. Xactimate es un software de cálculo residencial que se usa para estandarizar los cálculos de costos de construcción. La finalización de las reparaciones se verificará mediante una inspección del Programa durante el proceso de inspección inicial en el lugar. El valor de estas reparaciones se puede usar en el proceso de análisis y evaluación de duplicación de beneficios.

Digna, segura y sanitaria (DSS): una unidad de vivienda que cumple los códigos locales de vivienda y ocupación. Se aplicará cualquier norma en el 49 CFR 24.2(a)(8) que no cumpla el código local, a menos que la Agencia Federal que financia el proyecto lo permita por una razón válida.

Préstamos rechazados: préstamos que fueron aprobados u ofrecidos por una entidad crediticia en respuesta a una solicitud de préstamo, pero que fueron rechazados por el solicitante, lo que significa que el solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir los fondos del préstamo.

Demolición: derribo y destrucción adecuada de edificios.

Discapacidad: para los fines del Programa, "discapacidad" se ajusta a la ley federal según la Ley de Seguridad Social, enmendada, 42 U.S.C. §423(d), la Ley para Estadounidenses con Discapacidades de 1990, en su versión enmendada, 42 U.S.C. §12102(1)-(3), y de acuerdo con las reglamentaciones del HUD en 24 CFR §§5.403 y 891.505.

Duplicación de beneficios (DOB): ocurre cuando una persona, grupo familiar, empresa u otra entidad recibe asistencia para desastres de múltiples fuentes para el mismo fin en el mismo período de tiempo, y la ayuda total recibida para ese fin es superior a la necesidad total de ayuda. La cantidad en exceso sobre la necesidad total se llama DOB, lo que está prohibido por la ley federal. Se producirá un DOB si el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Rebuild Florida por el Huracán Ian proporciona asistencia a un propietario para el mismo propósito (reparación, reemplazo o reconstrucción) que cualquier asistencia financiera o en especie previamente proporcionada al propietario para la reparación, reemplazo o reconstrucción de su propiedad. Según la ley federal, Rebuild Florida tiene prohibido crear

un DOB. Esta prohibición proviene de la Robert T. Stafford Disaster Assistance and Emergency Relief Act (Ley de asistencia en casos de desastre y ayuda de emergencia Robert T. Stafford), Stafford Act (Ley Stafford), por lo tanto, estos otros recursos financieros deben deducirse de cualquier posible adjudicación. FloridaCommerce cumplirá las políticas actuales de DOB del HUD según lo reflejado en el Aviso del Registro Federal de junio de 2019, titulado "Actualizaciones de los Requisitos de Duplicación de Beneficios bajo la Ley Stafford para los Beneficiarios de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario (CDBG) para la Recuperación ante Desastres (84 FR 28836)", que incluye la enmienda de que cuando se cumplan ciertas condiciones, los préstamos ya no se considerarán un DOB.

Brecha en la duplicación de beneficios: es la cantidad total de los beneficios recibidos, excluibles y no excluibles, menos la cantidad en dólares de los beneficios excluidos (beneficios excluibles) según el análisis DOB. La brecha de DOB y todos los beneficios futuros no excluibles recibidos por los beneficiarios, deberán entregarse a FloridaCommerce y depositarse en una Cuenta de Financiamiento de la brecha de duplicación de beneficios antes de la ejecución del Acuerdo de Subvención para Propietarios de Vivienda.

Financiamiento de la brecha en la duplicación de beneficios: la cantidad de los beneficios no excluibles recibidos por el propietario de una vivienda y colocados en una Cuenta de Financiamiento de la brecha de duplicación de beneficios.

Elevación: todas las estructuras, definidas en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y situadas en la llanura aluvial del 1% anual (o 100 años), que reciben asistencia para una construcción nueva, la reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, como se define en 24 CFR 55.2(b) (10), deben estar elevadas con el piso más bajo, incluyendo el sótano, al menos dos pies por encima de la elevación anual del 1 por ciento de la llanura aluvial. La elevación se hará mediante la construcción de pilares y vigas, según el Código de Edificaciones de Florida. El relleno con tierra para lograr la altura de elevación adecuada no será elegible.

Revisión ambiental: todos los proyectos calificados deben pasar por un proceso de revisión ambiental. Este proceso garantiza que las actividades cumplan la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables. Para propósitos del HUD, los requisitos aplicables están en 24 CFR Parte 58.

Registro de revisión ambiental (ERR): registro por escrito que documenta el proceso de revisión ambiental para evaluar los posibles impactos ambientales asociados al proyecto y financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., incluyendo toda la documentación necesaria para respaldar el proceso y los resultados de la revisión.

Costo calculado de reparación (ECR): se usa para verificar los daños que el huracán Ian ocasionó a la propiedad y determinar la extensión aproximada de las reparaciones necesarias para que la propiedad cumpla los estándares establecidos por el Programa.

Familia: un grupo familiar compuesto por dos o más personas relacionadas. El término "familia" también incluye una o más personas elegibles que viven con otra persona o personas que se determinan como importantes para su cuidado o bienestar.

Registro Federal: el diario oficial del gobierno federal de los Estados Unidos que contiene las reglas de las agencias gubernamentales, reglas propuestas y avisos públicos. Se publica a diario, excepto los días feriados federales. Se emite un Aviso de Registro Federal (FRN) para cada asignación de fondos para desastres de la CDBG-DR. El FRN describe las reglas que se aplican a cada asignación de financiamiento para desastres.

Área de alto riesgo designada por FEMA: áreas que FEMA designó como vulnerables a daños significativos causados por vientos o marejadas ciclónicas, y áreas situadas en zonas de inundación de 100 años. Las propiedades situadas en estas áreas se identificarán durante el proceso de revisión ambiental.

FEMP – Programa Federal para el Manejo de Emergencias.

Área con riesgo de inundación: áreas designadas por FEMA con riesgo de inundación.

Seguro contra inundaciones: la Flood Disaster Protection Act (Ley de protección contra desastres por inundaciones) de 1973 (42 U.S.C. 4012a) exige que los proyectos que reciban asistencia federal y que estén situados en un área identificada por FEMA como área especial en riesgo de inundación (SFHA) estén cubiertos por un seguro contra inundaciones bajo el Programa Nacional del Seguro contra Inundaciones (NFIP). Para poder comprar un seguro contra inundaciones, la comunidad debe estar

participando en el NFIP. Si la comunidad no está participando en el NFIP, la asistencia federal no puede usarse en esas áreas.

Planicie de inundación: FEMA designa las llanuras aluviales como zonas geográficas sujetas a diferentes niveles de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o el tipo de inundación potencial en el área.

Cauce de inundación: un "cauce de inundación reglamentario" o "cauce de inundación" es el canal de un río u otro curso de agua y las áreas terrestres adyacentes que se deben reservar para permitir el paso de la inundación base sin aumentar la elevación de la superficie del agua de manera acumulativa más allá de una altura designada. Las comunidades deben regular el desarrollo en estos cauces de inundación para garantizar que no haya aumentos en las elevaciones de las inundaciones río arriba. Para los arroyos y otros cursos de agua donde FEMA proporcionó Elevaciones de la inundación base (BFE), pero no se ha designado un cauce de inundación, la comunidad debe revisar el desarrollo de la llanura aluvial individualmente para garantizar que no se produzcan aumentos en las elevaciones de la superficie del agua o identificar la necesidad de adoptar un cauce de inundación si se dispone de información adecuada.

Departamento de Comercio de Florida (FloridaCommerce): administrador de los Programas de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para Recuperación ante Desastres y Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para Mitigación, financiados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. FloridaCommerce es la autoridad estatal designada por el gobernador responsable de administrar todos los fondos de recuperación ante desastres a largo plazo adjudicados a Florida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Como se usa en este documento, "FloridaCommerce" se refiere al Departamento de Comercio de Florida.

Beneficiario: como se usa en este documento, el beneficiario es la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo (Office of Long-Term Resiliency) del Departamento de Comercio del Estado de Florida, como receptor de fondos del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano.

Estándares de construcción sostenible: todas las rehabilitaciones que cumplan la definición de mejora sustancial, reconstrucción o nueva construcción deben cumplir un estándar reconocido por la industria que haya obtenido certificación bajo al menos uno de los siguientes programas: (1) ENERGY STAR (viviendas certificadas o edificios multifamiliares de gran altura certificados), (2) EPA Indoor Air Plus (Energy Star como requisito previo), (3) LEED (construcción nueva, viviendas, edificios de mediana altura, operaciones y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de barrios) o (4) Norma Nacional de Construcción Sostenible ICC-700.

GSA: Agencia de Servicios Gubernamentales.

HCDA: Ley de la vivienda y desarrollo de las comunidades (Housing and Community Development Act) de 1974, en su versión enmendada.

Grupo familiar: todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre sí. Los ocupantes pueden ser una sola familia, dos o más familias que viven juntas, o cualquier grupo de personas que comparta la vivienda, sean familiares o no. Para las actividades relacionadas con la vivienda, la prueba de cumplimiento de ingresos bajos a moderados se basa en el ingreso total del grupo familiar.

Estándares de calidad de la vivienda (HQS): estándares mínimos establecidos para construcciones. Esto incluye viviendas nuevas unifamiliares y multifamiliares como se describe en 24 CFR 982.401. El HRRP usa estos estándares como una guía para identificar las deficiencias básicas en la calidad de vida que deben tratarse durante el proceso de construcción cuando haya otro daño que se pueda identificar y que esté relacionado con la tormenta Ian. El HRRP no hace una inspección certificada de los HQS.

HRRP: Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas

HUD: Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

IA: (Agencia Federal para el Manejo de Emergencias) Asistencia Individual.

Aumento del costo de cumplimiento (ICC): es posible que las estructuras dañadas por inundaciones deban cumplir ciertos requisitos de construcción, como elevación o demolición, para reducir el riesgo de daños por inundaciones futuras antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para

ayudar a cubrir estos costos, el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones incluye la cobertura del Aumento del Costo de Cumplimiento para todas las pólizas nuevas y renovadas del seguro estándar contra inundaciones. El Aumento del Costo de Cumplimiento es una posible fuente de duplicación de beneficios, porque es un suplemento de una póliza existente del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones. Los titulares de estas pólizas solo son elegibles para recibir el pago del Aumento del Costo de Cumplimiento si el administrador local de las llanuras aluviales extiende una Carta de daño sustancial.

Ingresos: ingresos anuales según el Servicio de Impuestos Internos de los Estados Unidos (IRS). Esta definición incluye:

- salarios, sueldos, propinas, comisiones, etc.;
- ingresos de trabajo por cuenta propia de un negocio propio no agrícola, incluyendo propietarios únicos y sociedades;
- ingresos de trabajo agrícola por cuenta propia;
- intereses, dividendos, ingresos netos por alquiler o ingresos de fideicomisos o patrimonios;
- Seguro Social o jubilación ferroviaria;
- ingresos recibidos de Seguridad de Ingreso Suplementario, de Asistencia para Familias con Hijos Dependientes u otros programas de asistencia pública o de bienestar social;
- pensiones por jubilación, para sobrevivientes o por discapacidad y
- cualquier otra fuente de ingresos recibidos con regularidad, incluyendo pagos a Veteranos (VA), subsidio de desempleo y pensión alimenticia.

Medidas de mitigación individual (IMM): actividades diseñadas para mitigar o reducir el riesgo mejorando la condición antes del desastre de una unidad de vivienda cuando las actividades exceden los requisitos federales, estatales o locales de construcción o código. De acuerdo con la guía del HUD, la reparación de las unidades de vivienda y el pago del seguro contra inundaciones no son actividades IMM. Entre ejemplos de medidas de mitigación están la elevación por encima del nivel de inundación base o la adición de persianas contra tormentas, ventanas a prueba de desastres, fijaciones para techos, etc. si esas mejoras no son necesarias para cumplir los requisitos del código local y no existían en la unidad de vivienda antes del daño por el desastre. Sin embargo, las medidas de mitigación no son elegibles como actividades independientes. Deben incorporarse como parte de un proyecto que trate las reparaciones elegibles que sean necesarias como resultado del Huracán Ian.

Objetivo nacional de ingresos bajos a moderados (LMI): actividades que benefician a grupos familiares cuyos ingresos brutos anuales totales no superan el 80 por ciento del ingreso promedio del área (AMI), ajustado por el tamaño de la familia. La elegibilidad según los ingresos se determinará y verificará de acuerdo con la guía del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por el HUD, se usan para verificar la elegibilidad según los ingresos de cada grupo familiar que solicite asistencia en el momento en que se proporcione dicha asistencia.

- **Muy bajo:** El ingreso anual del grupo familiar es hasta del 30 por ciento del ingreso familiar promedio del área, según lo determina el HUD, ajustado por el tamaño de la familia.
- **Bajo:** El ingreso anual del grupo familiar está entre el 31 y el 50 por ciento del ingreso familiar promedio del área, según lo determina el HUD, ajustado por el tamaño de la familia.
- **Moderado:** El ingreso anual del grupo familiar está entre el 51 y el 80 por ciento del ingreso familiar promedio del área, según lo determina el HUD, ajustado por tamaño familiar.

Unidad de vivienda móvil/prefabricada (MHU): una estructura transportable en una o más secciones que, en modo de transporte, tiene al menos 8 pies de ancho o 40 pies de largo, o que cuando está erigida en el lugar, tiene una superficie mínima de 320 pies cuadrados. Está construida sobre un chasis permanente y está diseñada para ser usada como una unidad de vivienda, con o sin una base permanente, una vez conectada a los servicios públicos necesarios. Incluye la fontanería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos contenidos en la misma. A veces se les llama casas móviles. Una MHU está construida según las especificaciones exigidas por la Manufactured Home Construction and Safety Standards Act (Ley de seguridad y construcción de viviendas prefabricadas) de 1974, 42 U.S.C. 70 § 5401 et seq. Las MHU muestran una etiqueta roja de certificación en el exterior de cada sección transportable. Las casas prefabricadas se construyen en el entorno controlado de una planta de fabricación y se transportan en una o más secciones en un chasis permanente.

Vivienda modular: una casa construida en secciones en una fábrica para cumplir los códigos de construcción federales, estatales o locales. Una vez ensamblada, la unidad modular se fija permanentemente a un sitio. El Programa tratará las casas modulares como construcciones tradicionales, en el lugar, con entramado.

Áreas más impactadas y desfavorecidas (MID): áreas con mayor impacto según lo determina el HUD o el estado usando las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daños causados por el desastre. Las áreas designadas como MID incluyen Brevard, Charlotte, Collier, DeSoto, Hardee, Highlands, Hillsborough, Manatee, Monroe, Osceola, Pinellas, Polk, Putnam (32177) y Seminole, y las jurisdicciones en los condados según la disposición [88 FR 32046, del 18 de mayo de 2023](#). Las áreas MID identificadas por el estado que reciben el 20% restante de la asignación de subvenciones para tratar las necesidades no cubiertas a causa del desastre incluyen los condados que recibieron tanto [Asistencia Individual \(IA\) como Asistencia Pública \(PA\)](#) mediante la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA). Los condados estatales MID incluyen Flagler, Glades, Hendry, Lake, Okeechobee y St. Johns.

Multifamiliar: estructuras residenciales que contienen cinco o más unidades o estructuras residenciales multifamiliares situadas en lotes adyacentes. Las estructuras multifamiliares no son elegibles bajo estas directrices.

NFIP – Programa Nacional del Seguro contra Inundaciones.

Ley de reforma nacional del Seguro contra inundaciones de 1994 (National Flood Insurance Reform Act of 1994, NFIRA): fortaleció al NFIP con una serie de reformas que incluyeron aumentar el enfoque en el cumplimiento de las entidades crediticias, crear un seguro de mitigación y desarrollar un Programa de asistencia para la mitigación para reducir aún más el costoso y devastador efecto de las inundaciones.

No apto para rehabilitación

- Estructuras declaradas inhabitables por la autoridad con jurisdicción: las propiedades declaradas inhabitables o “marcadas en rojo” por las autoridades locales no se rehabilitarán;
- las estructuras que no puedan repararse bajo los límites establecidos por el Programa debido a restricciones legales, de ingeniería o ambientales (permisos, condiciones extraordinarias del lugar, etc.) se considerarán no aptas para su reparación;
- las estructuras que son estructuralmente inseguras o que tienen otras condiciones que hacen imposible o insegura la inspección interior por el HRRP;
- las estructuras que ya se demolieron o
- las estructuras que necesitan elevación.

Seguro contra daños a la propiedad: seguro que cubre reparaciones estructurales de la vivienda causadas por viento, incendios, granizo, lluvia con viento, tornados, huracanes o desastres naturales, excepto inundaciones.

Reconstrucción: la demolición, remoción y eliminación de una unidad de vivienda existente, seguida de la construcción de una nueva unidad en el mismo lote y con una superficie total sustancialmente similar. La nueva unidad debe cumplir los Códigos residenciales internacionales (IRC), según lo exige el Código de Florida. El número de unidades en el lote no puede aumentar y el área total en pies cuadrados de la estructura de la residencia principal original a reconstruir no puede excederse sustancialmente; sin embargo, el número de habitaciones en una unidad puede aumentar o disminuir.

Rehabilitación: reparación o restauración de unidades de vivienda en las zonas afectadas por el desastre, siguiendo los códigos y estándares de construcción aplicables.

Reemplazo: demolición, remoción y reemplazo de una MHU dañada por una nueva MHU con una superficie total sustancialmente similar o en un nuevo lugar si la unidad dañada original estaba en un terreno arrendado y el propietario de la MHU debe trasladarse a una nueva propiedad. La relocalización de una nueva MHU necesitará una revisión ambiental más.

Extensión del trabajo: define las reparaciones, las reconstrucciones o los reemplazos de las casas móviles que el contratista seleccionado por FloridaCommerce debe completar.

Segunda vivienda: las propiedades que sirvieron como segundas viviendas en el momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para asistencia de reparación o incentivos de

vivienda. Una segunda vivienda se define como una vivienda que no es la residencia principal del propietario, inquilino u ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de la solicitud de asistencia. HUD estableció un requisito alternativo para segundas viviendas, permitiendo asistencia en situaciones específicas y con la aprobación de HUD. Además, las propiedades de alquiler vacacionales, de corto plazo y temporales no son elegibles para asistencia.

Vivienda con entramado: una casa construida en el lugar usando material y métodos de construcción tradicionales.

Subrogación: un principio legal que permite que una persona asuma los derechos de otra. En el marco de las subvenciones para la recuperación de desastres, el propietario de una vivienda debe firmar un acuerdo de subrogación. Este acuerdo otorga a la agencia de financiamiento (FloridaCommerce) el derecho a recibir cualquier otra asistencia para la recuperación de desastres o pagos de seguro que el propietario reciba para el mismo propósito por el que se proporcionaron los fondos de CDBG-DR (es decir, daños causados por el huracán Ian). Esto aplica después de que el propietario haya firmado un acuerdo de subvención para los beneficios del HRRP.

Daños sustanciales: según las disposiciones para inundaciones del Código de Construcción de Florida, se define "daño sustancial" como cualquier daño independientemente de su origen sufrido por una estructura cuyo costo de reparación para volver a su estado antes del daño iguale o supere el 50% del valor de mercado que tenía la estructura antes del daño. La determinación solo la toma la jurisdicción local. El Programa respetará estas decisiones.

Mejora sustancial: según el HRRP y la definición de "mejora sustancial" en el 24 CFR 55.2(b)(10)(i)(A), se considera una mejora sustancial cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora a una estructura cuyo costo sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura, ya sea antes de comenzar la mejora o reparación, o si la estructura ha sido dañada y se está restaurando a su estado anterior al daño. Las decisiones para una mejora sustancial solo las hace la jurisdicción local. El Programa respetará estas decisiones.

Evaluación de necesidades no cubiertas: como parte del plan de acción, los beneficiarios deben desarrollar una evaluación de impacto y necesidades no cubiertas para identificar el tipo y el lugar de estas necesidades y dirigir los recursos limitados a las zonas más afectadas. La evaluación de impacto y necesidades no cubiertas tendrá como objetivo que el beneficiario dé a conocer la realidad de su comunidad y muestre que el uso propuesto de los fondos responderá a las necesidades reales de la comunidad. Como mínimo, la evaluación de impacto y necesidades no cubiertas debe evaluar todos los aspectos de la recuperación, incluyendo la vivienda, la infraestructura y la revitalización económica.

Falta de respuesta: no responder ni devolver tres llamadas telefónicas consecutivas y no responder a las solicitudes por escrito en los plazos del Programa.

Adjudicación cero: no se dará asistencia económica si el costo estimado para reparar los daños estructurales causados por el desastre en la vivienda del solicitante es inferior a la cantidad de los beneficios ya recibidos o que fueron aprobados previamente por otras fuentes.

1.0 Introducción

La Oficina de Recuperación a Largo Plazo (OLTR) del Departamento de Comercio de Florida (FloridaCommerce) es el administrador del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres (CDBG-DR) financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) según la Ley Pública 117-328.

FloridaCommerce es la agencia designada y responsable ante el HUD para la administración de los fondos CDBG-DR, que se han asignado a programas de vivienda, revitalización económica e infraestructura, implementados de manera conjunta bajo el Programa Rebuild Florida por FloridaCommerce. FloridaCommerce administra directamente el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas (HRRP).

El HRRP de Rebuild Florida por el Huracán Ian ofrecerá ayuda con las viviendas de los grupos familiares elegibles que resultaron afectados por el Huracán Ian en septiembre de 2022. Esto puede incluir a propietarios ocupantes de viviendas unifamiliares o de una unidad individual en una estructura de viviendas multifamiliares o propietarios de pequeñas propiedades de alquiler (solicitantes arrendadores) dañadas por el huracán Ian. Para los fines de estas directrices, "propietarios ocupantes de viviendas unifamiliares" se refiere a cualquier solicitante que sea propietario y ocupe la unidad para la que solicita asistencia en el momento de la tormenta. Esto puede incluir hacer que la vivienda cumpla el código y la incorporación de medidas de mitigación, incluyendo la elevación, para ayudar a protegerla contra el efecto de futuras tormentas. El HRRP dará prioridad a los propietarios-ocupantes de viviendas unifamiliares. Una vez que se haya asistido a todos los propietarios ocupantes de viviendas unifamiliares, entonces se atenderá a los propietarios de propiedades de alquiler según la disponibilidad de fondos, la prioridad y la calificación para recibir beneficios¹.

El propósito del HRRP es atender las necesidades no cubiertas de recuperación de viviendas restantes según lo establecido en el Plan de Acción para la Recuperación de Desastres del Estado de Florida de 2023 (el "Plan de Acción") y en cumplimiento con el Registro federal 88 FR 32046, del 18 de mayo de 2023 (el Aviso de anuncio de asignación, el "AAN"). FloridaCommerce desarrolló estas directrices para el HRRP basadas en la información recopilada durante la evaluación de necesidades no cubiertas y la descripción del Programa del HRRP que está en el Plan de Acción².

FloridaCommerce asignó inicialmente \$542,962,194.10 en financiamiento de CDBG-DR al HRRP. Esta asignación se determinó según los datos obtenidos durante el proceso de desarrollo del Plan de Acción, que mostraba una necesidad no cubierta significativa relacionada con la reparación, reconstrucción y reemplazo de viviendas. La cantidad real de propiedades que pueden atenderse mediante el HRRP dependerá de varias variables, incluyendo, entre otras, las condiciones del mercado como el costo del material y la mano de obra, la cantidad de reparaciones comparada con la cantidad de reemplazos o reconstrucciones, la cantidad de reemplazos que se financian durante la fase de priorización, y de circunstancias imprevistas, como otros desastres.

FloridaCommerce estableció dos objetivos para el HRRP. En primer lugar, reconociendo que la asignación inicial de \$542 millones para la reparación de viviendas no cubrirá todas las necesidades, FloridaCommerce dará prioridad la asistencia a las poblaciones vulnerables y en riesgo. Las poblaciones vulnerables y en riesgo a las que se les dará prioridad son grupos familiares de bajos ingresos con una

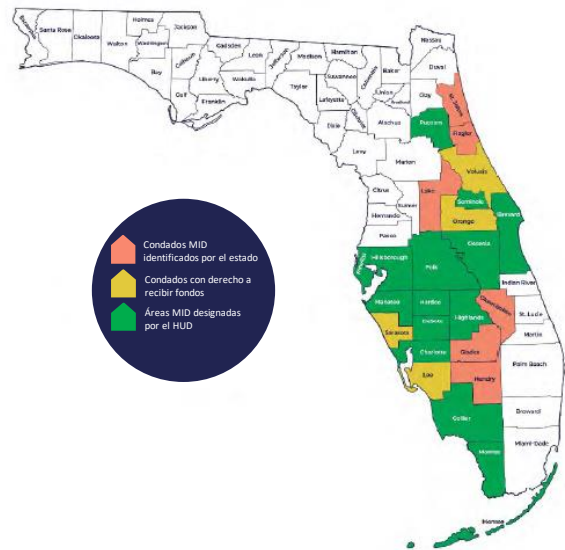


Imagen 1: HRRP lan: 20 condados designados

¹ Se proporciona más información sobre el calendario de prioridades para el HRRP en la Sección 4.2 de este documento.

² El Plan de Acción para la Recuperación de Desastres del Estado de Florida por el Huracán Ian, según su versión enmendada, está disponible en el sitio web de Rebuild Florida en: <https://www.floridajobs.org/cdbq-dr/hurricane-ian>

Directrices del Programa de reparación y reemplazo de viviendas por el Huracán Ian

o más de las siguientes características: (1) grupos familiares con miembros mayores de 62 años, (2) grupos familiares con miembros con discapacidades o (3) grupos familiares con hijos menores de 18 años.

En segundo lugar, en un esfuerzo por aumentar la resiliencia y proteger la vida humana, FloridaCommerce exige, además de seguir los códigos de construcción de Florida, métodos de construcción que enfaticen la calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al moho.

El HRRP es un Programa centralizado en la reparación o reemplazo de viviendas que dará prioridad a la atención de familias de ingresos bajos a moderados (LMI) afectadas por el huracán Ian en catorce (14) condados de Florida designados por el HUD como los más impactados y desfavorecidos (MID): Brevard, Charlotte, Collier, DeSoto, Hardee, Highlands, Hillsborough, Manatee, Monroe, Osceola, Pinellas, Polk, Putnam y Seminole, y los seis (6) condados MID definidos por el beneficiario: Flagler, Glades, Hendry, Lake, Okeechobee y St. Johns.

FloridaCommerce y sus representantes autorizados administrarán y completarán el proceso de construcción para la reparación o reconstrucción de viviendas dañadas en nombre de los propietarios de las viviendas elegibles. Con la asistencia del personal y los proveedores, el estado empleará un grupo preseleccionado de contratistas evaluados y contratados por el Programa para reparar, reconstruir o reemplazar propiedades dañadas. Los propietarios de viviendas no seleccionarán a sus propios contratistas ni contratarán directamente al contratista de la construcción. No se harán pagos directamente a los propietarios de las viviendas. Toda la asistencia se proporcionará como una subvención.

Los solicitantes completarán una solicitud y presentarán la documentación necesaria que muestre su elegibilidad. Tras la verificación exitosa de la elegibilidad y la revisión de la DOB, los solicitantes considerados como elegibles avanzarán a la fase de evaluación, donde el personal del Programa hará una evaluación de daños, una revisión ambiental y calculará el costo estimado de reparación (ECR) para reparaciones o reemplazos. El ECR se usará luego para llegar a la determinación de la adjudicación (reparación, reconstrucción o reemplazo) a la que le sigue la firma de un acuerdo de subvención.

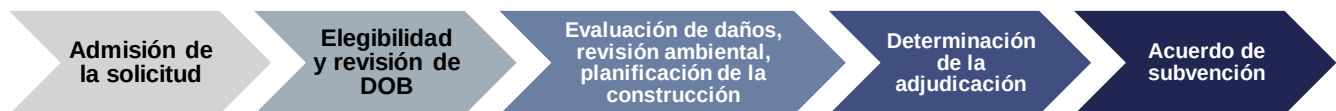


Imagen 2: pasos iniciales de solicitud y documentación

La fase de construcción y cumplimiento, como se observa en Imagen 3, es donde se da asistencia al propietario para la reparación, reconstrucción o reemplazo de la vivienda mediante actividades de construcción directa hechas por el Programa, con el resultado final de una unidad de vivienda rehabilitada. Una vez finalizadas las actividades de construcción y transcurrido cualquier período de cumplimiento, se procederá al cierre de la subvención; esto significa que se completará toda la documentación necesaria para cumplir las normas del HUD y mantener el registro correspondiente.



Imagen 3: construcción y cumplimiento

2.0 Resumen del Programa

2.1 Propósito del Programa

2.1.1 Objetivo nacional y actividades elegibles

Las actividades elegibles para el Programa incluyen limpieza, demolición, remoción, reconstrucción y rehabilitación de construcciones (incluyendo viviendas) como se describe en la Sección 105(a)(4) de la Ley de la vivienda y desarrollo de las comunidades de 1974 (HCDA). Además, el estado está incorporando las exenciones y requisitos alternativos aplicables descritos en el AAN y en el Apéndice B del Registro Federal Vol. 88, N.º 96, según su versión enmendada (el "Aviso consolidado").

El principal Objetivo nacional aprobado para el HRRP es beneficiar a los grupos familiares de ingresos bajos a moderados (LMI). El Aviso consolidado exige que el 70% de los fondos del Programa cumplan el Objetivo nacional de LMI, y que el 80% de todos los fondos se gasten en las áreas MID designadas por el HUD. Las actividades elegibles según este Programa son:

- reparación, reconstrucción o reemplazo de unidades de vivienda dañadas por el huracán Ian, lo que puede incluir la adaptación de la vivienda según el código de construcción y las medidas de mitigación del impacto de futuras tormentas, incluyendo la elevación.
- finalización de trabajos en viviendas parcialmente reparadas.
- reparación de casas prefabricadas y casas móviles afectadas por el huracán Ian.
- asistencia para vivienda temporal, según las necesidades individuales de los propietarios y su participación en el HRRP.
- asistencia con el título de propiedad, según las necesidades individuales de los propietarios y su participación en el HRRP.

El Objetivo nacional de necesidad urgente solo se usará después de que se haya atendido a todos los solicitantes elegibles de LMI del HRRP.³

2.2 Límites de asignación y asistencia para la vivienda

Aproximadamente \$542 millones fueron asignados inicialmente al HRRP. Esta asignación podrá aumentarse o disminuirse según la demanda del Programa y mediante una modificación del Plan de Acción.

La subvención máxima adjudicada para la reparación de cualquier estructura individual es de \$100,000. Las propiedades construidas con estructura de entramado califican para una adjudicación de reparación si el costo calculado de la reparación de la estructura es menor a \$100,000 o al 60% del valor de reemplazo de la estructura, lo que sea menor. Si el límite de \$100,000 para la adjudicación de reparación se alcanza o se supera, la determinación de la adjudicación se actualizará a una adjudicación de reconstrucción, siempre que la propiedad cumpla los demás criterios de elegibilidad. La adjudicación máxima otorgada para reconstruir o reemplazar cualquier estructura individual se establece en \$350,000. Para obtener más información sobre la Determinación de la adjudicación, consulte la sección 9.0 Determinación de la adjudicación.

Todos los costos de construcción (directos e indirectos), medidas de mitigación, costos de elevación, mejoras del lugar y condiciones estándar de construcción (contenedores de basura, permisos, etc.) están incluidos en el límite. Se pueden considerar excepciones individualmente. La asistencia máxima del Programa también se puede aumentar cuando sea necesario para cumplir las normas de accesibilidad federales y estatales o para hacer adaptaciones de manera razonable para una persona con discapacidad.

³ El Objetivo nacional de necesidad urgente está incluido en el Plan de Acción aprobado; sin embargo, se da prioridad a la asistencia de los grupos familiares de LMI y, por lo tanto, los fondos solo estarán disponibles para los grupos familiares que no sean de LMI después de que se cubran todas las necesidades de vivienda no cubiertas de los grupos familiares de LMI.

2.3 Daños agravados

En la medida en que los daños causados por el huracán Ian se vean agravados por circunstancias fuera del control del solicitante antes de que se complete la reparación o reconstrucción de la estructura dañada por el huracán, según el Aviso Consolidado, el HRRP puede financiar la reparación o reconstrucción de la vivienda dañada.

Como la recuperación después de un desastre es un proceso a largo plazo y los daños de los solicitantes se calculan solo una vez durante el proceso, un cambio posterior en las circunstancias del solicitante puede afectar la cantidad y la naturaleza de las necesidades no cubiertas de su propiedad. Ejemplos de circunstancias fuera del control del solicitante incluyen, entre otros, desastres posteriores, vandalismo o incendios.

Por ejemplo, si la vivienda de un solicitante fue dañada por el huracán Ian y una inundación posterior u otro evento imprevisto agrava el daño original del huracán Ian antes de que se puedan completar las reparaciones de los daños causados por el huracán, el HRRP puede completar la rehabilitación, reemplazo o reconstrucción y atender la necesidad de reparación no cubierta como existe actualmente, incluyendo cualquier daño agravado.

Sin embargo, es posible que el HRRP no preste asistencia para actividades que: (1) traten una necesidad que surja únicamente de un evento distinto al huracán Ian, o (2) traten una necesidad que se haya cubierto por completo. Por ejemplo, si una vivienda no sufrió daños por el huracán Ian, pero después sufre daños por un evento posterior, el HRRP no puede prestar asistencia para rehabilitar, reemplazar o reconstruir la vivienda. Si la propiedad dañada por el huracán Ian ya se reparó y sufre nuevos daños por un evento posterior, el HRRP no cubrirá los daños generados después de la finalización del proyecto.

Como se indica en 6.0 Requisitos de elegibilidad, todos los solicitantes deben haber sufrido daños causados por el huracán Ian para recibir asistencia. Si los daños agravados hacen que sea imposible determinar los daños provocados por el huracán Ian mediante una inspección de daños, el Programa puede usar documentación o conjuntos de datos de terceros, como la carta de adjudicación de FEMA, para documentar los daños causados por la tormenta.

2.4 Educación sobre el Programa

Se ofrecerá educación sobre el Programa a todos los propietarios para explicar la información del Programa, el proceso de solicitud, los requisitos de calificación y prioridad, los efectos de aceptar una adjudicación, los requisitos de cumplimiento durante la construcción y después de la finalización de las actividades, y las obligaciones a largo plazo contraídas como resultado de este financiamiento. La educación sobre el Programa se ofrece mediante interacciones individuales entre los propietarios y el personal del Programa. La educación sobre el Programa incluye entre otros:

- avisos semanales por correo electrónico con información actualizada del estado durante el Programa.
- portal en línea para revisar el estado actual de su solicitud.
- documentación que describa las fases del Programa e incluya una breve explicación de cada fase y los pasos necesarios para avanzar en el Programa.

2.5 Opción de reembolso acelerado

A discreción de FloridaCommerce, el HRRP puede dar a los propietarios elegibles el reembolso de préstamos puente a corto plazo que sean elegibles y adquiridos mediante entidades privadas sin fines de lucro mediante el reembolso acelerado. En otros estados los programas de reembolso acelerado se han usado como una herramienta para agilizar la finalización de la reparación o reconstrucción de viviendas; en Florida, este sería un Programa opcional disponible en circunstancias limitadas y a discreción de FloridaCommerce, que evaluaría la viabilidad del proyecto en función de la disponibilidad de fondos y los estándares de priorización. Todas las solicitudes potenciales para la opción de reembolso acelerado se evaluarán individualmente, según la disponibilidad de financiamiento.

3.0 Responsabilidades del solicitante

3.1 Cooperación del solicitante con el Programa

A lo largo de la participación de un solicitante en el HRRP, desde la presentación de la solicitud hasta la finalización de su participación en el Programa, el solicitante debe participar y responder a las solicitudes del Programa de manera oportuna. En ningún momento una solicitud del Programa debe quedar sin respuesta por más de **treinta (30) días**. Esto se aplica a los solicitantes propietarios ocupantes y a los solicitantes arrendadores, en adelante llamados solicitantes.

El HRRP enviará a los solicitantes que tengan solicitudes pendientes del Programa un Aviso de acción pendiente para informar al solicitante sobre las solicitudes pendientes. El Aviso de acción pendiente se enviará al solicitante por correo electrónico, cuando sea posible. En caso de que el solicitante no tenga un correo electrónico, el aviso se puede enviar mediante el Servicio Postal de EE. UU. El Aviso de acción pendiente informa al solicitante que el Programa exige una acción del solicitante para proceder y que si el solicitante no completa la acción necesaria en el plazo de **treinta (30) días** del Aviso de acción pendiente, se cerrará el caso del solicitante. Las solicitudes pendientes frecuentes incluyen, entre otras:

- **Documentación:** el Programa necesita documentación del solicitante por varios motivos y en varias fases durante el Programa. No todas las solicitudes de documentación se refieren a documentos que el solicitante debe presentar. Algunas solicitudes de documentación pueden estar relacionadas con documentos generados por el Programa que el solicitante debe firmar. Los solicitantes deben presentar o firmar los documentos solicitados de manera oportuna. Los solicitantes con documentación faltante pueden recibir un Aviso de acción pendiente.
- **Programación:** el Programa necesita la cooperación y participación del solicitante en varios puntos durante el proceso. Los solicitantes deben programar y asistir a las citas, inspecciones y otras reuniones necesarias de manera oportuna. El HRRP intentará, en lo posible, coordinar los horarios con la disponibilidad de los propietarios. Los solicitantes que se nieguen a programar o asistir a las reuniones o inspecciones necesarias pueden recibir un Aviso de acción pendiente.
- **Mudanza del propietario:** los solicitantes deben desalojar la propiedad dañada por la tormenta en el plazo de **treinta (30) días** posteriores a la reunión de preconstrucción para que pueda comenzar la obra. Los solicitantes que no se muden de la propiedad dañada por la tormenta de manera oportuna recibirán un Aviso de acción pendiente.
- **Limpieza del lugar:** se necesita que los solicitantes despejen el lugar del proyecto de construcción del exceso de escombros o de bienes personales en el plazo de treinta (30) días posteriores a la reunión de preconstrucción. Los solicitantes que no despejen el lugar de la propiedad dañada por la tormenta de escombros o bienes personales de manera oportuna recibirán un Aviso de acción pendiente.

Se procederá al cierre de las solicitudes de aquellos solicitantes que no ejecuten las acciones necesarias en el plazo de **treinta (30) días** a partir del Aviso de acción pendiente. Los solicitantes que necesiten asistencia, aclaraciones o una extensión del plazo de **treinta (30) días** para resolver una acción pendiente deben solicitarla a su administrador de casos en el plazo de **treinta (30) días**. Se evaluarán las solicitudes de prórroga del plazo de **treinta (30) días** individualmente y estarán sujetas a la aprobación final de FloridaCommerce.

Durante el proceso de admisión, la firma del acuerdo de subvención y la reunión de preconstrucción, los solicitantes revisarán y reconocerán las responsabilidades de los propietarios que participan en el Programa.

3.2 Capacidad de respuesta del propietario

“Falta de respuesta” se define como no responder ni devolver tres llamadas telefónicas consecutivas y no responder a las solicitudes por escrito en los plazos del Programa. Si el Programa ha hecho tres (3) intentos consecutivos de contactar a un solicitante sin recibir respuesta de su parte, se le enviará un Aviso de falta de respuesta. Los intentos de contacto se harán aproximadamente con una semana de diferencia y se pueden emplear múltiples métodos de contacto para tratar de obtener una respuesta. El Aviso de falta de respuesta incluye la información de contacto del Programa, explica los siguientes pasos en el proceso de solicitud y le informa al solicitante que debe ponerse en contacto con el Programa o hacer una acción específica en los **catorce (14) días calendario** posteriores a la fecha de la carta. Si el

solicitante no se comunica con el Programa ni completa la acción en los **catorce (14) días calendario** permitidos, se cerrará la solicitud.

3.3 Responsabilidades del propietario

Al completar la solicitud de admisión, firmar el acuerdo de subvención y asistir a la reunión de preconstrucción, los solicitantes deben completar el reconocimiento de derechos y responsabilidades de los propietarios para verificar y confirmar que entienden sus obligaciones durante todo el HRRP. Los propietarios que reciban asistencia del HRRP deben reconocer las siguientes responsabilidades, que incluyen, entre otras:

- Los solicitantes deben desalojar la propiedad dañada por la tormenta y retirar todas las pertenencias personales del interior de la estructura y el área circundante. Los solicitantes son responsables de los costos asociados con el retiro de pertenencias; sin embargo, el Programa puede proporcionar hasta dos contenedores de almacenamiento para uso del solicitante. Se necesitará que el solicitante proporcione una tarjeta de crédito o débito en el momento de la reserva de los contenedores de almacenamiento, cuando sea posible. El propietario tiene treinta (30) días calendario a partir de la fecha de la reunión de preconstrucción para retirar todos los bienes personales. El HRRP no es responsable de ningún daño o pérdida de pertenencias durante la construcción.
- El solicitante entiende que, si es considerado elegible y recibe una adjudicación, el alcance del trabajo necesario se basa en un alcance aprobado por FloridaCommerce y usará material de construcción económico/estándar, y no el costo de reemplazar la propiedad dañada o sus componentes con material similar o idéntico. El HRRP proporcionará planos de construcción y especificaciones estándar del diseño. La propiedad se construirá o reparará de acuerdo con el alcance del trabajo aprobado. El solicitante no puede solicitar ninguna personalización o cambio en el alcance de trabajo aprobado. El Programa revisará el alcance del trabajo con el solicitante en la reunión de preconstrucción.
- Los propietarios son responsables de solicitar adaptaciones necesarias para garantizar que la propiedad asistida cumpla sus necesidades funcionales. Los solicitantes físicamente discapacitados o con un miembro discapacitado en el grupo familiar pueden tener derecho a otras consideraciones de construcción, como duchas sin escalón, barras de apoyo en el baño, rampas exteriores u otras características de accesibilidad que faciliten las necesidades funcionales de la persona. El Programa determinará la elegibilidad para estas características individualmente, considerando el formulario de solicitud de adaptación razonable debidamente completado y la confirmación de la discapacidad.
- El propietario es responsable de asegurarse de que el acuerdo de subvención refleje con precisión las condiciones previamente discutidas con el personal del Programa, y que las condiciones del acuerdo de subvención y el alcance del trabajo sean representativos y reflejen lo que el solicitante entiende y acepta que será proporcionado por el Programa. El propietario reconoce que, una vez que se ejecute el acuerdo de subvención, renuncia a cualquier derecho futuro de apelar o impugnar las determinaciones de elegibilidad, adjudicación, alcance del trabajo, resultados de todas las inspecciones y requisitos de financiamiento (incluyendo el cálculo de la brecha de DOB y cualquier requisito de financiamiento de la brecha de DOB). A partir de la fecha de entrada en vigor del acuerdo de subvención, todas las decisiones de FloridaCommerce o sus contratistas serán definitivas y no se podrán apelar.
- Los solicitantes propietarios ocupantes deben asegurarse de tener una vivienda temporal por el tiempo que dure la construcción, si se les exige desocupar la propiedad. El beneficio de asistencia para vivienda temporal (THAB) se considerará individualmente solo para los solicitantes con dificultades comprobables y que hayan agotado todas las demás opciones disponibles. Las dificultades comprobables pueden incluir la pérdida del empleo, el cierre de un negocio, el divorcio, enfermedades médicas graves, lesiones, fallecimiento de un familiar o cónyuge, facturas médicas imprevistas y extraordinarias, discapacidad, reducción sustancial de ingresos, etc. Ninguno de los ejemplos anteriores, individualmente o juntos, garantiza automáticamente una situación de dificultad comprobable; la lista tampoco es exhaustiva, pudiendo existir otros factores relevantes al evaluar la dificultad comprobable en un caso específico. Florida Commerce revisará las solicitudes de los solicitantes para THAB según sea necesario.
- Si un solicitante que sea propietario ocupante califica y acepta la asistencia de THAB del HRRP, aplica:

- Si las viviendas del Programa THAB permiten mascotas, el solicitante es responsable de pagar todos los cargos y tarifas relacionados, y cumplir todas las políticas sobre mascotas para su alojamiento.
- En caso de que el solicitante o algún miembro de su grupo familiar actúe con negligencia y cause daños a las viviendas del Programa THAB, el solicitante deberá asumir el costo total de los daños. El HRRP se reserva el derecho de rescindir la asistencia y denegar solicitudes futuras de alojamiento.
- Los solicitantes deben comportarse según las reglas, las normas y las políticas del alojamiento del THAB. Si el alojamiento del Programa THAB rescinde la estadía de un solicitante debido a una infracción cometida por el solicitante o algún miembro de su grupo familiar, el HRRP cancelará inmediatamente la asistencia del THAB y el solicitante será responsable de encontrar su propio alojamiento durante el resto del Programa. Se pueden dar excepciones en casos individuales. Es posible que sea necesario que el solicitante reembolse cualquier fondo del Programa que se haya gastado con el propósito de la vivienda temporal.
- El solicitante debe tener una tarjeta de crédito registrada antes del primer día de su estadía en el THAB para cubrir gastos imprevistos.
- Los solicitantes deben coordinarse con su contratista general asignado para firmar cualquier documento de permiso necesario de manera oportuna. En caso de que el Programa tenga conocimiento de que un solicitante se niega a firmar la documentación necesaria para el inicio del proyecto, se le enviará un Aviso de acción pendiente estableciendo un plazo de 30 días calendario para la firma de la documentación necesaria.
- Los solicitantes deben permitir el acceso completo del contratista general y de los representantes del HRRP a la propiedad hasta que se complete la construcción. Los propietarios o inquilinos no pueden volver a mudarse a la vivienda hasta que se les autorice a hacerlo.
- Los solicitantes deben permitir que los representantes autorizados del HRRP y los inspectores del código municipal hagan inspecciones autorizadas por el Programa. En caso de que el solicitante deba estar presente o proporcionar acceso a la propiedad dañada por la tormenta, el solicitante debe coordinarse con el Programa y programar la visita de manera oportuna. Negarse a cooperar con el Programa puede dar como resultado la terminación de la subvención y la exclusión del Programa.
- El solicitante debe retirar o proteger cualquier animal o mascota que permanezca en la propiedad durante la construcción. El HRRP no se hará cargo de los gastos relacionados con el traslado o alojamiento de animales durante la construcción. Los solicitantes serán responsables de los animales, su bienestar y cualquier daño causado por los animales que permanezcan en el lugar durante la construcción.
- El solicitante no debe interferir con el lugar del proyecto. Por razones de seguridad, los solicitantes deben mantenerse alejados de la propiedad dañada por la tormenta durante la construcción. No se permitirá a los solicitantes dirigir las actividades de construcción del Programa ni proporcionar instrucciones a los contratistas generales sobre los medios y métodos de construcción.
- Todos los escombros, vehículos abandonados y edificios que obstruyan las labores de construcción, la obtención de permisos o que de cualquier otra manera representen una amenaza a la seguridad o la salud, según lo determine la autoridad local o la persona calificada para hacer dicha determinación, deberán retirarse de la propiedad en los treinta (30) días posteriores a la reunión de preconstrucción. Cualquier escombros o condición del lugar que se haya registrado en una infracción del código extendida por la municipalidad y que obstruya la obtención de permisos o las actividades de construcción deberá subsanarse en los treinta (30) días siguientes a la fecha de la reunión de preconstrucción. Si no se retiran las pertenencias personales u otros escombros de la propiedad en los treinta (30) días posteriores a la reunión de preconstrucción, puede dar como resultado la terminación de la subvención.
- Si los servicios públicos deben desconectarse para hacer los trabajos de construcción, los solicitantes deben hacer los arreglos para que se desconecten los servicios públicos en los treinta (30) días posteriores a la reunión de preconstrucción. Los solicitantes que no desconecten los servicios públicos de manera oportuna recibirán una carta de Aviso de acción pendiente que establece un plazo de 30 días calendario para la desconexión de servicios públicos.
- El solicitante es responsable de todos los pagos de las facturas de servicios públicos por la duración del Programa. Los solicitantes deben mantenerse al día con el pago de todas las

facturas de servicios públicos durante la construcción, ya que en la mayoría de los casos las cuentas deben estar al día para que la compañía de servicios públicos vuelva a conectar/restablecer los servicios.

- El solicitante entiende que el Programa no pagará el costo de los pagos de hipoteca o alquiler del terreno, si corresponde, durante toda la construcción.
- El solicitante entiende que una vez que el Programa haya completado los esfuerzos de construcción, el valor tasado de su vivienda puede aumentar. La participación en el Programa podría conllevar un aumento de los impuestos sobre la propiedad que el solicitante debe pagar por la vivienda.
- Los solicitantes son responsables de mantener y responder a la comunicación con el HRRP por la duración del Programa. No mantener una comunicación fluida y recíproca con el HRRP podría dar como resultado el cierre de la solicitud por inactividad y falta de respuesta.
- No se tolerará el uso de lenguaje amenazante o abusivo por los solicitantes hacia el personal de la Administración de Constituyentes (CMS) de la OLTR, lo que incluye, entre otros, el uso de lenguaje vulgar, términos despectivos y amenazas de violencia física. El comportamiento abusivo continuo o grave puede dar lugar a la terminación de la adjudicación del HRRP y el solicitante podría estar obligado a reembolsar cualquier fondo del Programa que se haya gastado en el proyecto.
- En caso de que el solicitante niegue un acceso razonable y oportuno a la propiedad o si no se cumplen cualquiera de las estipulaciones anteriores, el HRRP podrá rescindir la adjudicación y el solicitante podrá estar obligado a reembolsar los fondos del Programa gastados en el proyecto.

3.3.1 Normas de conducta

Con el fin de asegurarse de que el personal de Rebuild Florida y el personal de Servicios CMS de la OLTR puedan dar respuestas y soluciones rápidas y efectivas a las quejas y consultas de los solicitantes, y para asegurar de que las actividades del Programa se hagan de manera puntual y sin demoras innecesarias, FloridaCommerce ha desarrollado políticas para tratar situaciones en las que el comportamiento amenazante o abusivo por un solicitante o los retrasos injustificados en las actividades del Programa causados por el solicitante impidan al HRRP dar asistencia o completar un proyecto. Ejemplos de lo que puede obstruir el progreso del Programa incluyen entre otros:

- no permitir que los contratistas entren a la vivienda cuando el Programa haya verificado que es necesario para que el contratista complete trabajos aprobados por el Programa,
- permanecer en el lugar durante la construcción cuando se haya considerado necesario que el solicitante desaloje el lugar por seguridad y para hacer los trabajos aprobados por el Programa o
- destruir el trabajo parcial o completo de un contratista aprobado por el Programa.

Los solicitantes de Rebuild Florida deben cumplir las políticas del Programa, incluyendo las normas de conducta que también están en el acuerdo de subvención. El propósito de las normas de conducta es definir lo que se espera de los solicitantes, proteger al personal de Rebuild Florida y al personal de CMS de la OLTR del comportamiento abusivo, y proporcionar un aviso claro de las consecuencias del incumplimiento de las políticas del Programa y los términos del acuerdo de subvención. El uso de lenguaje vulgar, términos despectivos (incluyendo insultos personales como comentarios sexistas, racistas o discriminatorios) y amenazas de violencia física hacia al personal de Rebuild Florida y al personal de CMS de la OLTR pueden constituir un comportamiento abusivo.

FloridaCommerce desarrolló y seguirá el siguiente proceso de abajo para garantizar que los problemas de los solicitantes solo se escalen cuando la gravedad y persistencia del problema lo permita, y que los solicitantes tengan la oportunidad de corregir su comportamiento o resolver los problemas antes de que generen otras implicaciones. El personal de Rebuild Florida y el personal de CMS de la OLTR se comprometen a hacer todo lo posible para cooperar y tratar los problemas y las preocupaciones de los solicitantes.

3.3.1.1 Protocolo para tratar retrasos del Programa o infracciones a las normas de conducta

La comunicación entre el personal de Rebuild Florida y los solicitantes se documenta detalladamente en las notas tomadas por el personal, las que quedarán registradas en el expediente de los casos de los solicitantes en el Sistema de Registro. Esto incluye situaciones donde el personal de Rebuild Florida pueda mostrar comportamiento abusivo o amenazante y sea necesario reportarlo a una instancia superior. Cuando el comportamiento necesite reportarse a una instancia superior, Rebuild Florida

remitirá al constituyente al personal de CMS de la OLTR para continuar con la comunicación y la resolución del caso. Los casos que necesitan ser reportados a una instancia superior deben documentarse adecuadamente, mostrando que el comportamiento fue continuo o grave y que el personal de Rebuild Florida o el personal de CMS de la OLTR, según corresponda, intentó constantemente resolver la queja del solicitante e hizo todo lo posible para tratar y facilitar una resolución a cualquier problema presentado por el solicitante.

Si un solicitante se comunica con el personal de Rebuild Florida por teléfono y el personal de Rebuild Florida determina que está mostrando un comportamiento abusivo o amenazante:

- El personal de Rebuild Florida puede advertir al solicitante que la continuación de dicho comportamiento puede dar como resultado la terminación de la llamada telefónica.
- El personal de Rebuild Florida puede remitir el caso al personal de CMS de la OLTR para su posterior resolución.

Si un solicitante se comunica con el personal de CMS de la OLTR, o es remitido al personal de CMS de la OLTR, por teléfono y el personal de CMS de la OLTR determina que está mostrando un comportamiento abusivo o amenazante:

- El personal de CMS de la OLTR puede advertir al solicitante que la continuación de dicho comportamiento puede dar como resultado la terminación de la llamada telefónica.
- Si el solicitante continúa mostrando un comportamiento abusivo o amenazante, el miembro del personal de CMS de la OLTR puede terminar la llamada y puede avisar al solicitante que la comunicación futura solo se hará por escrito (correo electrónico o correo postal).

Si el solicitante está mostrando, o después de la terminación de la comunicación telefónica continúa mostrando, un comportamiento abusivo o amenazante, y el Programa determina que el solicitante ha violado las normas de conducta de manera constante y repetitiva, o ha obstruido de otra forma que el personal de CMS de la OLTR o sus representantes completen el trabajo o hagan las actividades necesarias del Programa:

- El personal de CMS de la OLTR avisará al solicitante que el incumplimiento de las normas de conducta o la continuación de la obstrucción de las actividades del Programa por motivos sin fundamento (según lo determine la OLTR) puede dar como resultado más acciones (hasta e incluyendo la terminación de la asistencia) como se describe en el acuerdo de subvención.
- Si persiste un comportamiento similar por el solicitante, el Panel de conducta de CMS (CMS Decorum Panel) de FloridaCommerce revisará el expediente del solicitante para determinar qué otras acciones se deben tomar. El Panel de conducta de CMS determinará si el comportamiento del solicitante o la interferencia con el progreso del Programa ha sido continuo, constante y lo suficientemente grave como para justificar la terminación de la asistencia del Programa. Durante el proceso de revisión y determinación, el panel revisará las notas detalladas del personal de Rebuild Florida y el personal de CMS de la OLTR sobre las interacciones con el solicitante, las notas del expediente del solicitante y cualquier otra documentación relevante (como reportes de contratistas y otros representantes de FloridaCommerce).

El Panel de conducta de CMS estará compuesto por al menos cuatro miembros del personal de FloridaCommerce con experiencia y conocimientos relevantes sobre el tema y conocimiento adecuado de los procesos del Programa. El panel incluirá al Líder de CMS de la OLTR, al miembro correspondiente del equipo de CMS de la OLTR, a un miembro del Programa correspondiente del cual el solicitante esté recibiendo asistencia, ya sea el director o el subdirector de la OLTR (o su designado), y a un miembro de la Unidad de Políticas de la OLTR. En ningún caso se terminará la asistencia a un solicitante por violar las normas de conducta u obstaculizar el progreso del Programa sin el debido proceso o a discreción exclusiva de un empleado de FloridaCommerce o de la OLTR.

FloridaCommerce toma con seriedad las amenazas de violencia física y, cuando se hacen tales amenazas, el personal de Rebuild Florida o de la OLTR puede ofrecerle al solicitante que amenace con violencia física contra ellos mismos o contra otros los recursos apropiados.

3.3.1.2 Normas de conducta para el personal de Rebuild Florida Staff y el personal de CMS de la OLTR

El personal de Rebuild Florida y el personal de CMS de la OLTR deben seguir las siguientes normas de conducta que incluyen, entre otros:

- mantener constantemente una actitud profesional al hablar con los constituyentes.

- no usar lenguaje vulgar, despectivo, condescendiente, abusivo o amenazante al dirigirse a los constituyentes.
- responder a las solicitudes y las preocupaciones de los constituyentes de manera oportuna.
- proporcionar información clara y precisa sobre el Programa.
- documentar adecuadamente en el sistema de registro toda comunicación con el solicitante.
- avisar al solicitante que incumplir las normas de conducta o continuar obstaculizando las actividades del Programa por motivos que no tengan mérito (según lo determine el Programa) puede dar como resultado la terminación de la asistencia.

3.3.1.3 Normas de conducta para los solicitantes de Rebuild Florida

Se anima a los solicitantes de Rebuild Florida a abogar por sus necesidades y las de sus grupos familiares. Al hacerlo, los solicitantes de Rebuild Florida deben seguir las siguientes normas de conducta que incluyen, entre otros:

- no usar lenguaje vulgar, despectivo, condescendiente, abusivo o amenazante al dirigirse al personal de Rebuild Florida o al personal de CMS de la OLTR.
- ser respetuoso con el personal de Rebuild Florida y el personal de CMS de la OLTR.
- comunicar claramente cualquier problema, solicitud, queja o preocupación.
- permitir al personal de Rebuild Florida y al personal de CMS de la OLTR un tiempo razonable para tratar y facilitar una solución a cualquier problema presentado por el solicitante.

3.4 Seguro contra inundaciones

La sección 582 de la Ley de reforma nacional del seguro contra inundaciones de 1994 (NFIRA), según sus enmiendas, sobre la asistencia prohibida en caso de desastres por inundaciones, impide la concesión de dicha asistencia en determinadas circunstancias. En general, establece que ninguna asistencia federal disponible para desastres en zonas afectadas por inundaciones puede usarse para hacer un pago (incluyendo cualquier pago de asistencia para préstamos) a una persona para reparar, reemplazar o restaurar propiedades personales, residenciales o comerciales dañadas, si la persona beneficiaria recibió previamente asistencia por inundaciones condicionada a la obtención previa de un seguro contra inundaciones de acuerdo con la ley federal aplicable y posteriormente no adquirió ni mantuvo dicho seguro como lo exige la ley federal aplicable para dicha propiedad. Esto significa que la FloridaCommerce no puede prestar asistencia por desastres para la reparación, reemplazo o restauración a una persona que no haya cumplido estos requisitos.

Además, la Sección 102(a) de la Ley de protección contra desastres por inundaciones de 1973 (42 U.S.C. 4012a) obliga a la compra de un seguro contra inundaciones para cualquier propiedad con asistencia del HUD situada en una zona especial en riesgo de inundación. Por lo tanto, los solicitantes con asistencia que tengan estructuras situadas en una zona especial en riesgo de inundación deben obtener y mantener un seguro contra inundaciones por la cantidad y la duración establecidos por el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) de FEMA.

Los solicitantes con propiedades asistidas por HRRP situadas en una llanura aluvial de 100 años deben obtener un seguro contra inundaciones, presentar un comprobante del seguro y mantenerlo en la propiedad a perpetuidad.

La Sección 582 de la NFIRA exige que FloridaCommerce informe a los propietarios que reciben asistencia por desastres que activa el requisito de compra de un seguro contra inundaciones, que tienen la responsabilidad legal de avisar a cualquier receptor de la propiedad sobre el requisito de obtener y mantener un seguro contra inundaciones, y que el propietario cedente puede ser responsable si no lo hace. El requisito de mantener un seguro contra inundaciones se aplica durante la vida útil de la propiedad, independientemente de su transferencia a otro titular de dicha propiedad.

4.0 Admisión de la solicitud

4.1 Proceso de solicitud del Programa

Los solicitantes deberán completar una solicitud de admisión al HRRP y proporcionar los documentos de respaldo necesarios para la revisión de elegibilidad, verificación de ingresos y revisión de duplicación de beneficios. Toda la documentación presentada por el solicitante debe ser válida en el momento de la presentación.

Los propietarios de viviendas que estén interesados en la asistencia pueden solicitarla mediante los siguientes métodos:

- completar una solicitud en línea en: www.ian.rebuildflorida.gov.
- visitar cualquier Centro de Servicio del HRRP en las direcciones que se indican abajo. Todos los centros de servicio están abiertos de 8:00 a. m. a 5:00 p. m., de lunes a viernes.

DeSoto:

921 E. Oak St.

Arcadia, FL 34266

Hillsborough:

2901 West Busch Blvd., Suite 701

Tampa, FL 33618

Putnam:

902 S. State Road 19, Suite 3

Palatka, FL 32177

Osceola:

1108 N. John Young Pkwy.

Kissimmee, FL 34741

Seminole:

237 S. Westmont Dr., Suite 312

Altamonte Springs, FL 32714

Polk:

2405 EF Griffin Rd., Suites 6 & 7

Bartow, FL 33830

Charlotte:

1032 Tamiami Tr., Unit 4

Port Charlotte, FL 33953

- descargar la aplicación móvil "Rebuild Florida" de Google Play Store o Apple App Store y seguir las instrucciones proporcionadas o
- llamar al 1-800-915-6803 para comunicarse con un administrador de casos.

A cada solicitante se le asignará un administrador de casos personal. Los administradores de casos estarán disponibles en los centros de servicio del HRRP, por teléfono y por correo electrónico para ayudar al solicitante durante el proceso de admisión y responder a sus preguntas según sea necesario. Cada administrador de casos tiene un correo electrónico directo y una línea telefónica donde se le puede localizar. Se proporciona a los solicitantes la información de contacto directo del administrador de casos asignado a la solicitud. Alternativamente, el solicitante puede ponerse en contacto con un representante del Programa usando la información de contacto general descrita en los puntos de arriba.

Se proporcionarán múltiples métodos estándar de comunicación para garantizar que los solicitantes reciban información oportuna y precisa sobre sus solicitudes y el Programa, y puedan ponerse en contacto con su administrador de casos según sea necesario. Los métodos de comunicación con el Programa incluyen, entre otros, correo electrónico, llamadas telefónicas/mensajes de texto y

correspondencia postal. Los solicitantes podrán especificar los métodos de contacto y las horas del día que prefieran.

4.1.1 Evaluación del Programa

Para garantizar que se atienda primero a las poblaciones más vulnerables, FloridaCommerce usó una evaluación inicial del Programa. La evaluación inicial del Programa se ofreció a los constituyentes que buscaban información sobre la asistencia del HRRP. Según sus respuestas a la evaluación, los interesados pueden recibir una invitación para solicitar asistencia. Las respuestas a la evaluación ayudaron a FloridaCommerce a evaluar si los constituyentes eran potencialmente elegibles para recibir financiamiento de subvenciones federales por medio del Programa. Después de evaluar las respuestas, FloridaCommerce puede transferir al sistema de registro la información proporcionada por los constituyentes cuya evaluación del Programa indique que podrían ser elegibles para el Programa, una vez que se verifique la precisión de toda la información mediante una solicitud formal. Los administradores de casos se comunicarán con los constituyentes para cualquier dato de admisión pendiente y la documentación de elegibilidad necesaria para completar una solicitud y avanzar a una adjudicación de beneficios a los propietarios de viviendas elegibles.

Si las respuestas de la evaluación previa a la solicitud del constituyente indican que el solicitante puede no ser elegible para el Programa, es posible que la evaluación previa a la solicitud no se transfiera al sistema de registro; sin embargo, el solicitante aún recibirá una invitación por correo electrónico para postularse al Programa antes del lanzamiento oficial del Programa, si aun así quiere postularse. El aviso por correo electrónico para postularse incluía información sobre cómo enviar una solicitud. Los solicitantes que no completaron la evaluación del Programa pueden postularse cuando el plazo formal de admisión esté abierto al público.

4.1.2 Plan de marketing afirmativo

El HRRP se compromete a promover activamente la vivienda justa mediante políticas de marketing afirmativo establecidas⁴. Los esfuerzos de marketing afirmativo para el HRRP incluirán:

- De acuerdo con las políticas y procedimientos de marketing afirmativo, los participantes del Programa serán informados sobre las oportunidades disponibles y los requisitos de apoyo mediante su administrador de casos asignado, material impreso y electrónico, publicaciones, tarjetas de acceso a otros idiomas y marketing multilingüe.
- El HRRP hará marketing en medios de comunicación de amplia disponibilidad, y se tomarán medidas para promover activamente el Programa HRRP del Huracán Ian de la siguiente manera:
 - Comunicándose con organizaciones públicas o sin fines de lucro y celebrando o asistiendo a reuniones de la comunidad.
 - Mediante otras formas de difusión diseñadas para llegar a la población elegible, incluyendo la difusión puerta a puerta, si es necesario.
- Se conservará la documentación de todas las medidas de marketing usadas, incluyendo las copias de todos los anuncios y comunicados, y se ofrecerá al público cuando se solicite.
- HRRP usará el logotipo de Vivienda justa (Fair Housing) en la publicidad del Programa, publicará carteles de Vivienda justa e información relacionada, y, en general, informará al público sobre sus derechos bajo las reglamentaciones de Vivienda justa.

4.1.3 Solicitudes

Las siguientes condiciones se aplican a todas las solicitudes recibidas por el Programa:

- Solo se considerará como una solicitud de beneficios del Programa si se completa y envía la solicitud oficial del HRRP de Rebuild Florida para el Huracán Ian, incluyendo la presentación de toda la documentación de respaldo.
- Cualquier persona que haya presentado previamente una solicitud de asistencia para la recuperación por desastre en una organización sin fines de lucro, agencia federal, estatal o local

⁴ Este plan de marketing afirmativo está basado en las reglamentaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), que describen las políticas y procedimientos para las actividades de vivienda.

deberá presentar una solicitud separada específicamente para el HRRP de Rebuild Florida para el Huracán Ian.

- La presentación de un formulario de comentario público u otra documentación escrita sobre daños durante reuniones públicas o audiencias no constituye una solicitud al HRRP de Rebuild Florida para el Huracán Ian.
- Para los solicitantes propietarios de viviendas unifamiliares, independientemente del número de personas por grupo familiar, solo puede haber una solicitud por grupo familiar. Las solicitudes duplicadas se cerrarán para que solo quede activa una solicitud por dirección de propiedad.
- Los solicitantes arrendadores de varias unidades, como un dúplex, deben presentar una solicitud por estructura y deben ser propietarios de toda la estructura. Los solicitantes arrendadores solo pueden presentar una solicitud en total. Se cerrarán las otras solicitudes del mismo propietario.
- Presentar una solicitud no garantiza la asistencia. Las solicitudes se atenderán según la disponibilidad de fondos, la prioridad y la calificación para los beneficios.
- El personal del Programa certificará la calificación para la asistencia antes de comprometer cualquier fondo para una actividad o beneficiario.
- A cualquier persona que haga una consulta sobre el Programa se le proporcionará asistencia para postularse al Programa durante el período activo de solicitud.

4.2 Prioridad de la Programación

Como mínimo, el 70 por ciento de los fondos del Programa deben cumplir el Objetivo Nacional de LMI como se indica en el Aviso Consolidado. Se dará prioridad a los grupos familiares de LMI con una o más de las siguientes características designadas por el Programa como factores de vulnerabilidad y se procesarán en el orden en que completen una solicitud:

- grupos familiares con personas mayores de 62 años.
- grupos familiares con hijos menores de 18 años.
- grupos familiares con necesidades especiales o requisitos de adaptaciones especiales (personas con discapacidad).

Las seis fases de prioridad son:

Tabla 1: Fases de prioridad

Fase	Porcentaje del ingreso medio del área	¿Algún miembro del hogar es menor de 18 años, mayor de 62 años y/o discapacitado?	Está la propiedad en un HUD MID o Estado MID?
Fase 1	< 50%	Sí	Cualquiera
Fase 2	< 50%	No	Cualquiera
	50% - 80%	Sí	Cualquiera
Fase 3	50% - 80%	No	Cualquiera
Fase 4	8% - 100%	Sí	HUD
Fase 5	8% - 100%	No	HUD
Fase 6	8% - 100%	Cualquiera	Estado

- Fase 1: el solicitante está en un área MID designada por el HUD o el estado, el ingreso del grupo familiar está por debajo del 50 por ciento del AMI y tiene uno o más factores de vulnerabilidad.
- Fase 2:
 - el solicitante está en un área MID designada por el HUD o el estado y el ingreso del grupo familiar está por debajo del 50 por ciento del AMI.

- el solicitante está en un área MID designada por el HUD o el estado, el ingreso del grupo familiar está entre el 50 por ciento y el 80 por ciento del AMI y tiene uno o más factores de vulnerabilidad.
- Fase 3: el solicitante está en un área MID designada por el HUD o el estado y el ingreso del grupo familiar está entre el 50 por ciento y el 80 por ciento del AMI.
- Fase 4: el solicitante está en un área MID designada por el HUD, el ingreso del grupo familiar está entre el 80 por ciento y el 120 por ciento del AMI y tiene uno o más factores de vulnerabilidad.
- Fase 5: el solicitante está en un área MID designada por el HUD y el ingreso del grupo familiar está entre el 80 por ciento y el 120 por ciento del AMI.
- Fase 6: el solicitante está en un área MID designada por el estado y el ingreso del grupo familiar está entre el 80 por ciento y el 120 por ciento del AMI.

4.2.1 Orden de la asistencia

Para ayudar a las familias más vulnerables, el HRRP dará prioridad a la revisión de las solicitudes de la Fase 1 y la Fase 2. Las Fases 3 a la 6 se pondrán en espera hasta que se hayan asignado los fondos para todos los solicitantes de la Fase 1 y la Fase 2, o hasta que se hayan asignado todos los fondos, lo que ocurra primero. Los solicitantes de viviendas en alquiler serán atendidos después de que se hayan completado todas las fases de propietarios de viviendas unifamiliares. Las solicitudes se revisarán en orden de prioridad ascendente según la fase de prioridad asignada (primero la fase 1, luego la fase 2).

Para asignar la prioridad a grupos familiares con miembros dependientes por la edad, la edad se determinará en el momento en que se presente la solicitud. Los solicitantes y sus grupos familiares no pueden "envejecer para entrar" o "envejecer para salir" de la prioridad. Por ejemplo, si un grupo familiar califica para la prioridad porque un miembro del grupo familiar tiene diecisiete (17) años en el momento de presentar la solicitud, la designación de prioridad se mantendrá durante toda la vida del Programa. La prioridad no caduca cuando el miembro del grupo familiar cumple dieciocho (18) años. Del mismo modo, si un miembro del grupo familiar era menor de sesenta y dos (62) años en el momento de la solicitud pero cumple sesenta y dos (62) años antes del cierre de la solicitud, no se le asignará prioridad en el momento del sexagésimo segundo (62°) cumpleaños del miembro del grupo familiar.

4.3 Identificación del solicitante

Todos los solicitantes y miembros de un grupo familiar deberán presentar una constancia de edad e identidad proporcionando una identificación válida y vigente en el momento de presentar la solicitud. Las formas de identificación aceptadas por el HRRP son:

- identificación con foto emitida por el gobierno (federal o estatal);
- licencia de conducir;
- pasaporte;
- tarjeta de identificación militar o
- certificado de naturalización o tarjeta de residente permanente;
- certificado de nacimiento (solo aplica para miembros menores de edad del grupo familiar)
 - Si un solicitante no puede presentar una partida de nacimiento para un hijo menor de edad, otros documentos pueden considerarse individualmente.

4.4 Designados del solicitante

Los solicitantes pueden elegir designar a otras personas para que actúen en su nombre o para recibir información del HRRP de su solicitud. Los solicitantes pueden, a su entera discreción, designar un poder notarial, un solicitante conjunto o un designado de comunicación, o cualquier combinación de estos. Los requisitos y poderes de cada tipo de representante designado varían y se describen abajo.

- **Poder notarial:** un apoderado con poder notarial es una persona legalmente autorizada para actuar en nombre del solicitante. Los poderes otorgados a un apoderado legalmente autorizado varían, según el documento de Poder notarial debidamente ejecutado. HRRP no ayudará a los solicitantes a designar u obtener un poder notarial, pero reconocerá los poderes de un poder

notarial legal como se describan en un documento de poder notarial presentado por el solicitante.

- **Solicitante conjunto:** un solicitante conjunto debe ser adulto y copropietario de la propiedad dañada. Un solicitante conjunto también debe ser miembro del grupo familiar en la propiedad dañada. Los solicitantes conjuntos tendrán la misma autoridad sobre la solicitud al HRRP que el solicitante principal. Si el solicitante designa a un solicitante conjunto, ambos solicitantes conjuntos deben firmar todos los documentos del Programa. Al solicitante conjunto se le dará autoridad para tomar decisiones sobre la solicitud al HRRP. Los solicitantes con titularidad conjunta de una propiedad deben presentar un formulario de Consentimiento de copropietario, firmado por todos los copropietarios, que otorga el consentimiento de cada copropietario para que el HRRP pueda alterar la propiedad dañada hasta demoler y reconstruir la propiedad, si el solicitante califica para recibir asistencia. Sin embargo, los solicitantes no están obligados a designar a un solicitante conjunto, independientemente si la propiedad dañada es de propiedad conjunta o no.
- **Designado de comunicación:** un designado de comunicación puede ser cualquier persona adulta que el solicitante quiera designar como persona autorizada para recibir información sobre la solicitud al HRRP del solicitante. El HRRP estará autorizado para compartir información con el designado de comunicación, pero este no está autorizado para tomar decisiones con respecto a la solicitud de HRRP o afectarla en nombre del solicitante.

Cualquiera de las personas mencionadas arriba, si es debidamente designada por el solicitante, puede actuar como su representante asistiendo a las inspecciones del Programa, en caso de que el solicitante no pueda o no quiera asistir. En el caso de que un solicitante no pueda asistir a una inspección del Programa, el designado del solicitante (apoderado con poder notarial, solicitante conjunto o designado de comunicación) puede firmar la hoja de asistencia en lugar del solicitante. Sin embargo, solo un apoderado con un poder notarial debidamente autorizado puede firmar los documentos exigidos por el Programa, establecer acuerdos o tomar decisiones, o actuar unilateralmente en nombre del solicitante.

4.5 Certificaciones obligatorias del solicitante

Como parte del proceso de solicitud al HRRP, los solicitantes propietarios ocupantes y los solicitantes arrendadores deben firmar una Certificación del solicitante y un Reconocimiento de las responsabilidades del propietario. La siguiente tabla describe las certificaciones obligatorias y su contenido.

Tabla 2: certificaciones del solicitante recopiladas en la admisión

Certificación	Descripción general
Autorización para divulgar información	Autorización del solicitante para compartir y recibir información personal de terceros en relación con el Programa HRRP y para que su caso avance en el Programa.
Derecho de ingreso	Autorización del solicitante para que el Programa acceda a la propiedad dañada durante toda la vida útil de la solicitud.
Certificado de veracidad	Declaración del solicitante de que toda la información proporcionada en la solicitud es precisa.
Acuerdo de subrogación	Afirmación del solicitante de que cualquier fondo recibido con el mismo propósito que los fondos proporcionados bajo el HRRP, después de recibir asistencia mediante el HRRP, debe devolverse a FloridaCommerce.
Aviso de detención de la construcción	Acuerdo del solicitante para detener todos los trabajos de construcción en la propiedad dañada y no tomar acciones que limiten las opciones después de la fecha de solicitud del Programa.

Directrices del Programa de reparación y reemplazo de viviendas por el Huracán Ian

Reconocimiento de las responsabilidades del propietario	El solicitante comprende, acepta y reconoce sus responsabilidades por la duración del Programa HRRP.
Declaración jurada de residencia principal	Confirmación del solicitante propietario ocupante de que, en el momento de la tormenta, la dirección de la propiedad dañada era su residencia principal.
Declaración de conflicto de intereses	Reporte del solicitante sobre la relación con cualquier servidor público, empleado, agente, consultor, oficial o representante electo o designado de FloridaCommerce, o de cualquier agencia pública designada, o de subreceptores que estén recibiendo fondos bajo el Programa CDBG-DR (colectivamente, "Servidor Público") y la naturaleza de dicha relación. Los solicitantes que no tengan una relación con Servidores Públicos deben informar que no existe dicha relación.

5.0 Conflicto de intereses

Los representantes y empleados estatales, los empleados de FloridaCommerce y los consultores que ejercen funciones relacionadas con las actividades del Programa CDBG-DR o que están en posición de participar en un proceso de toma de decisiones u obtener información privilegiada con respecto a dichas actividades, tienen prohibido recibir cualquier beneficio de la actividad, ya sea para ellos mismos o para aquellos con quienes tienen vínculos familiares o comerciales, durante su mandato.

Para los propósitos de esta sección, la definición de "familia" incluye a los padres (incluyendo suegra y suegro), abuelos, hermanos (incluyendo cuñada y cuñado) y a los hijos de un representante cubierto por las reglamentaciones de conflicto de intereses de CDBG en 24 CFR 570.489(h).

Se puede dar una excepción a la disposición de conflicto de intereses si se determina que FloridaCommerce ha tratado de manera adecuada y pública todas las preocupaciones generadas por el posible conflicto de intereses y que una excepción serviría para promover los propósitos del Título I de la Ley de vivienda y desarrollo de las comunidades de 1974 y la administración eficaz y eficiente del Programa. Ninguna parte entrará en un conflicto de intereses hasta que se haya concedido una solicitud de excepción.

6.0 Requisitos de elegibilidad

El HRRP ofrecerá vías de asistencia tanto a solicitantes propietarios ocupantes como a solicitantes arrendadores. Los solicitantes propietarios ocupantes y los solicitantes arrendadores que poseían sus propiedades durante la tormenta calificada pueden ser elegibles para la asistencia del HRRP. Cada solicitante será evaluado para garantizar el cumplimiento de los requisitos de elegibilidad del HRRP.

Los solicitantes deberán proporcionar información completa y precisa sobre la composición del grupo familiar, los ingresos del grupo familiar y otros criterios de elegibilidad. No declarar información precisa y completa (incluyendo la omisión de documentación necesaria) puede dar como resultado que el solicitante sea considerado no elegible para recibir asistencia.

La elegibilidad no garantiza la asistencia, ya que es necesaria una estrategia de prioridad (según los requisitos del Programa) y se espera que haya más propietarios elegibles que los que se pueden cubrir con los fondos disponibles.

Abajo están los requisitos mínimos para que los solicitantes propietarios ocupantes y los solicitantes arrendadores sean elegibles para recibir asistencia. Los requisitos mínimos son aquellos que permitirán a un propietario continuar avanzando en el Programa o darán como resultado una determinación de no elegibilidad. Todos los solicitantes del HRRP deben demostrar el cumplimiento de todos los criterios de elegibilidad. Algunos criterios de elegibilidad son los mismos para los solicitantes propietarios ocupantes y los solicitantes arrendadores, mientras que otros difieren según el tipo de solicitante.

Los solicitantes propietarios ocupantes que soliciten asistencia del HRRP deben cumplir todos los siguientes requisitos mínimos para ser elegibles para recibir asistencia:

- La propiedad dañada por la tormenta debe tener daños que no se hayan reparado causados por el huracán Ian (DR-4673), el que tocó tierra en Florida en septiembre de 2022.
- La propiedad dañada por la tormenta debe estar situada en una de las áreas MID identificadas por el HUD o el estado.
- Al menos una persona incluida en la solicitud con un interés de propiedad parcial o total en la propiedad debe poder demostrar ciudadanía americana o residencia permanente legal.
- El solicitante debe haber sido propietario de la propiedad dañada en el momento del huracán Ian y haber mantenido la propiedad.
- El solicitante debe haber ocupado la estructura dañada como residencia principal en el momento de la tormenta y la estructura aún debe ser su residencia principal en el momento de la solicitud.
- El solicitante debe estar al día con los impuestos a la propiedad o tener un plan de pago al corriente.
- Si hay una hipoteca sobre la propiedad, la hipoteca debe estar al día.
- Para solicitantes propietarios ocupantes de MHU si el solicitante no es propietario del terreno, el alquiler del lote arrendado debe estar al día y debe mantenerse al día por la duración del Programa.
- La propiedad dañada por la tormenta debe ser un tipo de estructura elegible.
- El grupo familiar del solicitante debe calificar como de ingresos bajos a moderados, con un ingreso familiar anual combinado igual o menor al 120 por ciento del AMI, ajustado por el tamaño de la familia.

Los solicitantes arrendadores que soliciten asistencia del HRRP deben cumplir todos los siguientes requisitos mínimos para ser elegibles para recibir asistencia:

- La propiedad dañada por la tormenta debe tener daños que no se hayan reparado causados por el huracán Ian (DR-4673), el que tocó tierra en Florida en septiembre de 2022.
- La propiedad dañada por la tormenta debe estar situada en una de las áreas MID identificadas por el HUD o el estado.
- Al menos una persona incluida en la solicitud con un interés de propiedad parcial o total en la propiedad debe poder demostrar ciudadanía americana o residencia permanente legal.

- El solicitante debe haber sido propietario de la propiedad dañada en el momento del huracán Ian y haber mantenido la propiedad. Si la propiedad es parte de una estructura multifamiliar, como un dúplex, el solicitante debe ser propietario de toda la estructura.
- El solicitante debe estar al día con los impuestos a la propiedad o tener un plan de pago al corriente.
- Si hay una hipoteca sobre la propiedad, la hipoteca debe estar al día.
- El solicitante no debe estar en bancarrota ni en proceso activo de ejecución hipotecaria.
- La propiedad dañada por la tormenta debe ser un tipo de estructura elegible.
- La propiedad debe estar desocupada en el momento de la solicitud.
- La propiedad no debe estar situada en una llanura aluvial de 100 años designada por FEMA.

6.1 Daños del Huracán Ian (aplica a solicitantes propietarios ocupante y solicitantes arrendadores)

La vivienda debe haber sido dañada y tener daños remanentes como resultado del huracán Ian en septiembre de 2022 y debe tener daños no reparados a la fecha de la solicitud. Los propietarios de viviendas no necesitan haberse registrado para la asistencia individual de FEMA para ser elegibles para el HRRP.

El HRRP verificará mediante una inspección que la vivienda haya sido dañada usando una evaluación de daños. Los daños a la vivienda que no fueron causados por el Huracán Ian solo podrán tratarse en la medida necesaria para cumplir los estándares de construcción del Programa; sin embargo, todas las estructuras elegibles deben relacionadas con el Huracán Ian.

El Programa verificará los daños causados por la tormenta mediante una evaluación de daños a la propiedad. En caso de que una evaluación de daños no pueda demostrar daños causados por la tormenta, como que la estructura dañada sea demolida en el momento de la inspección, el solicitante deberá presentar documentación para demostrar que la propiedad sufrió daños como resultado del Huracán Ian.

Opciones de prueba de daños:

- Las cartas de concesión de FEMA, SBA o del seguro constituyen prueba de que la vivienda fue dañada por Ian.
- En caso de que las cartas de concesión de FEMA, SBA o del seguro no estén disponibles, y el reporte de evaluación de daños no sea concluyente en cuanto a la causa del daño, el solicitante puede proporcionar evidencia alternativa, como reportes que medios de comunicación hayan hecho del barrio, mapas de inundación o documentación de daños por organizaciones de respuesta/ayuda en caso de desastres, que pueden aceptarse según el caso.
- Si a un propietario se le denegó la asistencia de FEMA, la asistencia mediante el Programa CDBG-DR aún puede estar disponible siempre que el daño se pueda vincular al Huracán Ian. La denegación de asistencia de FEMA no puede usarse como único motivo para la denegación de asistencia de CDBG-DR.

6.2 Tipos de estructuras (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)

6.2.1 Estructuras elegibles

Para ser elegible para la asistencia del HRRP, la propiedad debe ser de un tipo de estructura elegible. Tipos de estructuras elegibles:

- unidades de vivienda unifamiliares de construcción tradicional y modular. Las casas modulares se considerarán como casas de construcción tradicional.
- unidades de vivienda prefabricadas (MHU)
- los condominios, casas adosadas, dúplex y otras unidades que comparten una pared común pueden ser tipos de estructuras elegibles, solo para rehabilitaciones.

6.2.2 Estructuras no elegibles

- Los garajes, cobertizos y dependencias que no estén adheridas a la unidad de vivienda principal no son elegibles para reparación, pero pueden ser elegibles para demolición solo si se consideran un peligro de seguridad. Las mejoras deben estar adheridas permanentemente a la estructura principal de la vivienda.
- Los vehículos recreativos y las casas rodantes usadas como residencia no son elegibles para el Programa.
- Las casas flotantes usadas como residencias no son elegibles para el Programa.
- Segundas viviendas, según se define en el Plan de acción y el Aviso consolidado.
- Las propiedades de alquiler vacacionales, de corto plazo y temporales no son elegibles para asistencia.
- Unidades de vivienda situadas en lugares donde la asistencia federal no está permitida por la reglamentación federal, incluyendo los cauces de inundación o en las zonas despejadas de pistas de aterrizaje de aeropuertos civiles o militares.
- Las estructuras multifamiliares no son elegibles según estas pautas. Las estructuras multifamiliares son estructuras residenciales que contienen cinco o más unidades o estructuras residenciales multifamiliares ubicadas en lotes adyacentes.
- Propiedades con hipotecas morosas, impuestos morosos a la propiedad o propiedades sujetas a procedimientos de bancarrota o ejecución hipotecaria.
- Propiedades situadas en lugares con condiciones extraordinarias que se determine que no son factibles para demolición y reconstrucción. Las condiciones extraordinarias del lugar pueden incluir, entre otras, propiedades con problemas ambientales, propiedades donde los códigos de construcción locales prohíben el alcance del trabajo del Programa o propiedades situadas en un cauce de inundación.

6.2.3 Condominios, casas adosadas, dúplex y otras estructuras con paredes compartidas

Los propietarios de condominios, casas adosadas, dúplex y otras estructuras con áreas comunes y paredes compartidas u otros componentes estructurales compartidos pueden ser elegibles para reparaciones bajo el HRRP. La estructura dañada del solicitante puede pertenecer a asociaciones de condominios, juntas directivas de cooperativas y asociaciones de propietarios (todas estas entidades se llaman en adelante colectivamente como "Asociaciones") que son responsables de las áreas comunes y los componentes de todo el condominio, cooperativa o casa adosada. Por lo tanto, cualquier solicitante de asistencia cuyo tipo de estructura sea un condominio, casa adosada, dúplex u otra estructura con áreas comunes, paredes compartidas o componentes estructurales compartidos, debe avisar al Programa las reglas, directrices, estatutos, etc. de la Asociación (en adelante llamadas "Directrices de la Asociación"), si corresponde.

Todas las reparaciones aprobadas bajo este Programa deben beneficiar a la unidad del propietario. Se permite el beneficio incidental a las áreas comunes u otras unidades. Por ejemplo, un parche en el techo sobre la unidad del solicitante propietario beneficia a la unidad individual y mitiga el daño a las unidades vecinas no solicitantes, pero no proporciona un beneficio directo a las otras unidades. Por el contrario, el reemplazo completo del techo beneficiaría a todos los propietarios y no solo al propietario solicitante. Si el solicitante es elegible para reparaciones, se necesitará el consentimiento de la Asociación para las reparaciones, si corresponde. La Asociación debe aceptar dar su consentimiento para la reparación de la unidad del propietario. Si la Asociación no otorga el consentimiento solicitado dará como resultado la inelegibilidad de la unidad para participar en el Programa.

Las solicitudes para condominios, casas adosadas, dúplex y otras estructuras con áreas comunes y paredes compartidas se considerarán por unidad, no por la estructura completa. La estructura de la unidad debe contener cuatro o menos unidades. Las estructuras que contienen cinco o más unidades son estructuras multifamiliares y no son elegibles para la asistencia del programa. El solicitante solo puede solicitar asistencia para una unidad y la elegibilidad se considerará según la composición del grupo familiar de la unidad. El Programa puede evaluar la elegibilidad de cada solicitud según el caso particular. Es importante aclarar que aunque ciertos elementos estructurales como techos, paredes y revestimientos pueden ser elegibles para reparación, las áreas comunes como salas de reuniones o espacios recreativos no son elegibles para recibir asistencia del Programa.

6.3 Lugar (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)

Para ser elegible para recibir asistencia mediante el HRRP, la propiedad dañada del solicitante debe estar situada en uno de los siguientes condados MID identificados por el HUD o por el estado:

Condados MID identificados por el HUD

- Condado Brevard
- Condado Charlotte
- Condado Collier
- Condado DeSoto
- Condado Hardee
- Condado Highlands
- Condado Hillsborough
- Condado Manatee
- Condado Monroe
- Condado Osceola
- Condado Pinellas
- Condado Polk
- Condado Seminole
- Condado Putnam

Condados MID identificados por el estado

- Condado Flagler
- Condado Glades
- Condado Hendry
- Condado Lake
- Condado Okeechobee
- Condado St. Johns

FloridaCommerce planifica gastar el 80 por ciento de la asignación del Programa en las áreas MID identificadas por el HUD. De acuerdo con el Aviso consolidado, donde HUD identificó códigos postales específicos como áreas MID, FloridaCommerce tiene la intención de expandir las operaciones del Programa y la elegibilidad a todo el condado. El 20 por ciento restante se puede gastar en áreas MID identificadas por el estado.

6.4 Prueba de ciudadanía americana o residencia permanente legal (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)

El Programa cumplirá lo establecido en la Personal Responsibility and Work Opportunity Reconciliation Act of 1996 (Ley de reconciliación de la responsabilidad personal y oportunidades de trabajo de 1996, PRWORA) para determinar la elegibilidad para la asistencia. Los ciudadanos americanos o residentes permanentes legales son elegibles para recibir beneficios bajo este Programa. Para solicitantes propietarios ocupantes, al menos una persona incluida en la solicitud con un interés de propiedad parcial o total en la propiedad debe poder demostrar ciudadanía americana o residencia permanente legal para garantizar la elegibilidad al Programa. Los solicitantes arrendadores deben demostrar ciudadanía americana o residencia permanente legal para garantizar la elegibilidad al Programa.

La documentación necesaria para verificar la ciudadanía americana o la residencia permanente legal puede incluir, entre otros:

- Si el solicitante, que también aparece en la documentación de propiedad, tiene una licencia de conducir válida compatible con REAL ID o una tarjeta de identificación válida compatible con REAL ID, el Programa considerará esta validación completa.
 - Tenga en cuenta que debido a los requisitos de transferencia de título del Departamento de Seguridad Vial y Vehículos Motorizados de Florida (Department of Highway Safety and Motor Vehicles), esta es la única forma de identificación permitida para el reemplazo de MHU.
- Si no cuenta con una licencia de conducir o una tarjeta de identificación compatible con REAL ID, los solicitantes cuya asistencia a la propiedad se haya confirmado mediante datos de FEMA IA o SBA se considerarán verificados mediante este método. Tanto FEMA como SBA validan la residencia legal como parte de su proceso de solicitud, lo que respalda esta verificación.
- Los solicitantes que no cuenten con una licencia de conducir compatible con REAL ID, una tarjeta de identificación compatible con REAL ID, asistencia de FEMA IA o SBA, deben presentar uno de los siguientes:
 - tarjeta de residente permanente;
 - certificado de nacimiento americano (verificado con una identificación con foto extendida por el gobierno) o
 - pasaporte americano o certificado de naturalización.

6.5 Prueba de residencia principal (aplica solo a solicitantes propietarios ocupantes)

El solicitante debe haber ocupado la propiedad como su residencia principal al 28 de septiembre de 2022. El Programa verifica la residencia principal durante la tormenta mediante la comprobación de la exención de propiedad familiar del solicitante que está debidamente documentada en los registros de impuestos a la propiedad obtenidos del tasador de propiedades del condado donde esté situada la residencia. Los solicitantes en mora o ejecución hipotecaria de la propiedad no pueden participar en el Programa.

Si no está disponible una excepción de propiedad familiar para 2022 en la propiedad dañada, se pueden utilizar datos de FEMA o una carta de asistencia individual (IA) para verificar la residencia principal.

Para ser utilizado como prueba de residencia principal, el registro de FEMA debe mostrar una adjudicación para reparaciones de la vivienda, enumerar al solicitante y/o cosolicitante y la propiedad dañada.

A falta de la exención de propiedad familiar o de Carta/Datos de FEMA IA se usará lo siguiente como prueba de residencia principal (todos los documentos de residencia principal deben ser del momento de la tormenta, estar a nombre del solicitante o solicitante conjunto, y hacer referencia a la dirección dañada). Además de una Declaración jurada de residencia principal, el solicitante deberá proporcionar dos de los siguientes:

- Copia de la factura de agua, electricidad, gas, tarjeta de crédito o cable. La factura debe confirmar que el servicio se prestó en el momento de la tormenta, estar a nombre del solicitante e indicar el uso en el momento de la tormenta. Página de Declaración de Póliza de Seguro de Vivienda.
- Página de Declaración de Póliza de Seguro de Vivienda.
- .
- Carta del proveedor de servicios de electricidad, gas, cable u otro servicio público. La carta debe confirmar que el servicio se prestó en el momento de la tormenta (septiembre u octubre) y estar a nombre del solicitante o co-solicitante.
- Se pueden considerar otros documentos según cada caso.

6.5.1 Circunstancias especiales de residencia principal:

Cualquiera de las siguientes excepciones se aplica como circunstancia especial relacionada con la residencia principal:

- Es elegible para solicitar asistencia del Programa el personal militar en servicio activo, que tenga una casa dañada por la tormenta en un condado o código postal elegible, pero que actualmente

esté asignado a un servicio lejos de su vivienda o que estuviera asignado a un servicio lejos de su vivienda en el momento de la tormenta.

- Son elegibles para solicitar asistencia del Programa los solicitantes incapacitados por enfermedad que tengan una casa dañada por la tormenta en un condado o código postal elegible y que actualmente estén incapacitados o lo estuvieran en el momento de la tormenta. Si el propietario está actualmente incapacitado, un representante legal autorizado debe solicitar el beneficio del solicitante incapacitado.
- Los solicitantes con una propiedad dañada por Ian en un condado o código postal elegible que estuvieran encarcelados en el momento de la tormenta, pero que ya no lo estén, son elegibles para solicitar asistencia del Programa. Si el solicitante está encarcelado en el momento de la solicitud, alguien con un poder notarial puede enviar una solicitud en su nombre.
- Los solicitantes en centros de atención residencial, centros de vida asistida (ALF), hogar familiar para adultos, hogar grupal para adultos u otro centro de atención de largo plazo (colectivamente, residencia de atención a largo plazo) en el momento de la tormenta, pero ya no están en una residencia de atención a largo plazo, son elegibles para solicitar asistencia del Programa. Si el solicitante está en una residencia de atención a largo plazo en el momento de la solicitud y no puede enviar una solicitud, alguien con un poder notarial puede hacerlo en su nombre.

6.6 Propiedad (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)

Los solicitantes deben haber sido propietarios de la vivienda en el momento en que ocurrió el daño, el 28 de septiembre de 2022, y deben ser actualmente propietarios de la vivienda dañada para ser elegibles para el Programa. Los solicitantes deben poder demostrar que eran propietarios de la propiedad en el momento de la tormenta calificada.

La prueba de propiedad se puede establecer con los siguientes documentos:

- escritura de garantía;
- registros de impuestos a la propiedad;
- estado de cuenta de la hipoteca;
- testamento legalizado o
- orden de un tribunal o sentencia que otorgue la propiedad de la vivienda.

Se pueden considerar otros documentos según cada caso.

6.6.1 Propiedad de unidades de vivienda prefabricadas (MHU)

Los solicitantes que soliciten asistencia para una unidad de vivienda prefabricada (MHU) deben establecer la propiedad de la MHU en el momento de la tormenta calificada. Aunque los propietarios de MHU no necesitan demostrar la propiedad del terreno para ser elegibles, deben demostrar que tienen el derecho legal de ocupar el terreno y que el propietario del terreno consiente en que el HRRP demuela y reemplace la unidad en el terreno del propietario, si el solicitante califica para recibir asistencia. El propietario del terreno debe proporcionar al Programa todos los convenios, restricciones o reglas de la HOA de la MHU, si corresponde.

Si el solicitante no es propietario del terreno, el alquiler del lote en arrendamiento debe estar al día y debe mantenerse al día por la duración del Programa.

La prueba de propiedad de una MHU se puede establecer con los siguientes documentos:

- título de la unidad de vivienda prefabricada;
- factura de venta que muestre el nombre del solicitante como propietario y la fecha de compra anterior al 28 de septiembre de 2022;
- registro de la MHU con fecha de compra anterior al 28 de septiembre de 2022 o
- escritura de garantía que identifique la MHU.

6.7 Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de propiedad

Las siguientes excepciones se aplican como circunstancias especiales relacionadas con la propiedad dañada.

6.7.1 Hipotecas inversas

Los solicitantes con una hipoteca inversa en el momento del huracán Ian son elegibles para solicitar asistencia.

6.7.2 Contratos de compra

La evidencia de los contratos de compra debe demostrar que el propietario de una vivienda estaba comprando una casa mediante un contrato al:

- presentar el solicitante el contrato notariado con fecha y ejecutado antes de la tormenta para que lo revise el HRRP y
- presentar el solicitante el contrato notariado y ejecutado que se presentó antes de la tormenta en los registros de transferencia del condado.

La prueba de que un contrato se ha completado y el título se ha transferido al comprador se proporciona mediante:

- evidencia de la inscripción del título a nombre del solicitante en los registros de transferencia del condado y
- evidencia de que la propiedad se transfirió mediante una escritura de garantía.

6.7.3 Acta de donación

Un acta de donación es una forma de transferencia de propiedad sin intercambio o pago. Un acta de donación debe haberse hecho antes de la tormenta y ser:

- por escrito,
- testificada,
- notariada y
- registrada en el expediente público.

6.7.4 Fondo fiduciario

La propiedad mantenida en un fondo fiduciario en beneficio de personas naturales puede ser elegible para la asistencia del HRRP, siempre que al menos uno de los ocupantes en el momento de la tormenta fuera un beneficiario actual del fondo fiduciario. Los poderes del fiduciario deben incluir la capacidad de afectar la propiedad dañada. Si los poderes del fiduciario no incluyen la capacidad de afectar la propiedad dañada, los beneficiarios con interés en la propiedad dañada deben firmar los documentos de cierre junto con el fiduciario.

Se necesita lo siguiente para confirmar la elegibilidad:

- los solicitantes deben proporcionar una copia del documento del fondo fiduciario y
- el documento del fondo fiduciario o un resumen o extracto del fondo fiduciario debe registrarse en el expediente de transferencia del condado donde está la propiedad dañada. Este registro en el expediente de transferencia del condado donde está la propiedad dañada puede registrarse después de la tormenta, si es necesario.

Los acuerdos aplicables deben ser ejecutados por el fiduciario a menos que el fondo fiduciario distribuya la propiedad a un beneficiario, en cuyo caso el beneficiario que recibe la propiedad debe ejecutar el acuerdo aplicable y ocupar la residencia después de la asistencia. Si la propiedad no servía como residencia principal para los beneficiarios actuales o el fiduciario, los solicitantes no son elegibles para recibir asistencia.

6.7.5 Usufructo vitalicio

Se anima a los solicitantes con usufructo vitalicio a solicitar asistencia del Programa. Un solicitante que tiene un usufructo vitalicio válido sobre la propiedad dañada es potencialmente elegible para la asistencia del Programa, siempre que también haya ocupado la propiedad dañada como su residencia principal en la fecha del huracán Ian. Dicho solicitante deberá proporcionar evidencia del usufructo vitalicio reclamado mediante una escritura ejecutada, fondo fiduciario, testamento u otro documento que evidencie y establezca de manera concluyente la existencia del usufructo vitalicio reclamado y que se presentó antes de la tormenta en el expediente de transferencia del condado donde está la propiedad. El Programa revisará la evidencia del usufructo vitalicio proporcionada por el solicitante para determinar si la documentación es suficiente para los fines de elegibilidad del Programa. El heredero futuro no estará obligado a ejecutar el acuerdo de subvención siempre que haya un ocupante con un usufructo vitalicio.

6.7.6 Beneficio de asistencia con el título de propiedad

Cuando existe una presencia significativa de propiedades hereditarias, lo que ocurre cuando un terreno es de propiedad conjunta de los descendientes de personas fallecidas cuyo patrimonio nunca se tramitó en un proceso de sucesión, estos descendientes (herederos) tienen derecho a usar la propiedad, pero no tienen un título claro o comercializable sobre ella debido a que los problemas del patrimonio no se han resuelto. Los propietarios deben tener suficientes derechos de propiedad sobre la vivienda para autorizar al HRRP a iniciar las actividades de recuperación en la propiedad.

Para tratar la presencia de propiedades hereditarias, FloridaCommerce ha desarrollado el Beneficio de asistencia con el título de propiedad (TAB) para proporcionar ayuda adicional a los propietarios que participan en el HRRP y que estén teniendo dificultades económicas. Esto aplica a los casos en los que el propietario sería elegible para asistencia de rehabilitación, reconstrucción o reemplazo, pero no puede avanzar debido a problemas pendientes con el título de la propiedad hereditaria. El TAB presta asistencia bajo el HRRP para resolver problemas con los títulos de propiedades hereditarias, siempre que el grupo familiar esté en o por debajo del 50 por ciento del AMI y sea beneficiario de la asistencia para la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo de su propiedad dañada por el huracán Ian.

El TAB es un beneficio de asistencia de vivienda que no da como resultado directo la rehabilitación, reemplazo o reconstrucción de una vivienda. Por lo tanto, el TAB no se cuenta en el límite del Programa para la rehabilitación, reemplazo o reconstrucción de la vivienda. El límite máximo de asistencia del HRRP identificado en estas directrices se aplica a los costos de construcción directos e indirectos asociados con las reparaciones por el huracán Ian. El TAB tendrá un límite máximo de \$20,000 en pagos patrocinados por el Programa.

El TAB puede financiar servicios legales para ayudar a los participantes del HRRP a resolver problemas de título relacionados con las propiedades hereditarias. La reevaluación de la asistencia para exceder el límite de \$20,000 está disponible individualmente por el Panel de Revisión de Excepciones de Políticas de FloridaCommerce, siguiendo circunstancias atenuantes.

El TAB seguirá siendo elegible durante los primeros seis meses posteriores al lanzamiento del Programa. Después de seis meses posteriores al lanzamiento del Programa, para seguir siendo responsable y eficaz en el uso de los fondos de CDBG-DR, RebuildFlorida dará prioridad al uso de los fondos restantes para los costos directos relacionados con la construcción real de proyectos de vivienda.

6.7.6.1 Elegibilidad para el Beneficio de asistencia con el título de propiedad (TAB)

Los siguientes son requisitos mínimos que un propietario debe cumplir para ser elegible para la asistencia. La elegibilidad no garantiza la asistencia. Además de los criterios mencionados arriba, también se aplican los siguientes criterios de elegibilidad:

- El propietario debe ser un participante activo en el HRRP. Los participantes "activos" se definen como propietarios de viviendas del HRRP que están en la etapa posterior a la solicitud, lo que significa que el propietario proporcionó toda la información necesaria en la solicitud, pero tiene un interés de un título no resuelto sobre la propiedad debido a que la propiedad es compartida como propiedad hereditaria.
- Los propietarios deben tener un ingreso total del grupo familiar igual o inferior al 50 por ciento del AMI.
- El propietario sería elegible para la asistencia del HRRP si no fuera por los problemas del título de la propiedad hereditaria.

- El propietario no debe recibir asistencia legal simultánea de otras organizaciones gubernamentales o caritativas que pudiera causar una DOB.
- El propietario debe haber agotado todo financiamiento recibido de otra fuente para asistencia legal, como una organización sin fines de lucro o asistencia legal gratuita, antes del recibir fondos del CDBG-DR TAB.

Los fondos deben usarse para servicios de resolución de títulos relacionados con la propiedad hereditaria. El TAB no es una DOB de fondos de rehabilitación, reparación o reconstrucción de viviendas, ya que constituye una actividad elegible separada y distinta.

Los solicitantes que tengan interés en una propiedad residencial, pero que no puedan presentar los documentos de propiedad necesarios según lo especificado en esta guía debido a problemas de herencia o sucesión, podrán tener un plazo de hasta un (1) año a partir de la fecha de solicitud para resolver los problemas del título relacionados con la sucesión o herencia; durante este tiempo, se les solicitará proporcionar al Programa un documento aceptable que confirme su titularidad. Si un solicitante no puede resolver suficientemente los problemas de propiedad en **un (1) año a partir de la presentación de la solicitud**, el caso se considerará no elegible por no poder demostrar suficientemente la titularidad de la propiedad dañada por la tormenta.

6.7.7 Fallecimiento del Propietario Ocupante Elegible

Si un solicitante fallece después de que se presente una solicitud del HRRP, pero antes de que comience la construcción, el heredero del solicitante puede ser considerado elegible para recibir asistencia mediante el HRRP si:

- el heredero es un miembro del grupo familiar mencionado en la solicitud y
- el heredero puede demostrar la propiedad actual de la propiedad dañada por la tormenta mediante uno de los métodos aceptados descritos en esta sección y
- el heredero cumple todos los demás requisitos de elegibilidad, incluyendo la calificación como grupo familiar LMI.

Si no se identifica a ningún heredero elegible que sea miembro del grupo familiar, la solicitud se cerrará. Si el solicitante fallece después de que haya comenzado la construcción del Programa, el Programa completará la construcción de la propiedad.

6.8 Impuestos a la propiedad (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)

Todos los solicitantes deben estar al día con sus impuestos a la propiedad o al día con un plan de pago aprobado localmente mediante la autoridad tributaria local, a excepción de las MHU situadas en terrenos que no sean de su propiedad (lotes arrendados). El HRRP pedirá al solicitante que proporcione documentación de la Oficina de Tasación de la Propiedad local o podrá obtener dicha información electrónicamente de la oficina local de recaudación de impuestos.

Los propietarios de MHU en terrenos que no sean de su propiedad deberán completar un formulario de autorización del propietario confirmando que el propietario del terreno consiente la construcción. Los impuestos a la propiedad se usarán para confirmar que la autorización se completó por el propietario del terreno.

Las propiedades con impuestos a la propiedad morosos no son elegibles.

6.9 Hipotecas que cumplen normas y requisitos (aplica a solicitantes propietarios ocupantes y solicitantes arrendadores)

Si la propiedad en cuestión tiene una hipoteca, esta debe estar al día en el cumplimiento con las normas y los requisitos, sin atrasos. Los solicitantes que tengan una hipoteca sobre la propiedad en cuestión deben presentar una prueba de que la hipoteca está al día en el cumplimiento con las normas y los requisitos en el momento de la solicitud. Los solicitantes que hayan caído previamente en mora con una hipoteca pueden ser elegibles si pueden demostrar que la hipoteca está actualmente al día en el

cumplimiento con las normas y los requisitos o que se ha acordado un plan de pago con la entidad crediticia y el plan de pago está al día.

Las propiedades con hipotecas morosas o las propiedades sujetas a procedimientos de bancarrota o ejecución hipotecaria no son elegibles.

6.10 Requisito de ingresos para ser elegible (aplica solo a solicitantes propietarios ocupantes)

Todos los propietarios deben cumplir los criterios de ingresos para ser elegibles para recibir asistencia. Para cumplir este requisito, los propietarios deben ser de LMI con un ingreso bruto anual total del grupo familiar que no exceda el 120 por ciento del AMI, ajustado por el tamaño de la familia, según lo publicado anualmente por el HUD. El Programa no ayudará a aquellos que tengan un ingreso del grupo familiar que supere el 120 por ciento del AMI.

El cálculo de ingresos de Rebuild Florida HRRP incluye el ingreso bruto ajustado anual (AGI) de todos los miembros adultos del grupo familiar, incluyendo las ganancias y las fuentes en especie como el Seguro Social y las pensiones. El Programa usará los límites de ingresos publicados por el HUD para cada condado o área estadística metropolitana para determinar la elegibilidad. El ingreso del grupo familiar se basará en los datos de ingreso anual del grupo familiar según la definición de ingreso bruto ajustado más reciente del IRS 1040, verificado mediante la recepción de una copia de las declaraciones de impuestos más recientes de todos los miembros adultos del grupo familiar.

El Programa usará los procesos para calcular el ingreso según lo definido por el HUD y como se describe en los siguientes párrafos. El Programa certifica el ingreso en el momento en que se proporciona la documentación suficiente y permanece válido por un año.

No será necesaria la recertificación de ingresos cuando un propietario haya ejecutado su acuerdo de subvención en el plazo de un año a partir de la fecha de certificación de ingresos. El Programa deberá recalcular y recertificar los ingresos si el acuerdo de subvención no se ejecutó en el plazo de un año a partir de la fecha de la certificación de ingresos original.

El Programa puede recopilar y analizar la documentación de ingresos apropiada para los miembros adultos del grupo familiar mediante la verificación de terceros o la documentación de origen cuando sea necesario. Este proceso puede incluir la obtención de copias de los formularios de impuestos más recientes. Toda la información de la declaración de impuestos debe ir acompañada de un formulario de Certificación de declaración de impuestos completo que acredite que sus ingresos no han cambiado desde su declaración de impuestos más reciente y que no se espera que cambien en los próximos 12 meses.

Puede haber situaciones en las que un solicitante o miembro del grupo familiar no haya tenido la obligación de presentar una declaración, aún no la haya presentado o haya solicitado una prórroga. Si algún miembro adulto del grupo familiar no presentó una declaración de impuestos sobre ingresos del año anterior, deberá presentar documentación actual que refleje sus ingresos actuales. Junto con la documentación de ingresos adecuada, el solicitante y/o miembro del hogar debe completar un formulario de Autodeclaración de ingresos. La siguiente documentación de ingresos solo será necesaria para cada miembro adulto del grupo familiar si el tipo de ingreso es aplicable y si no hay una declaración de impuestos sobre ingresos del año anterior disponible:

- **Salarios:** todos los talonarios de pago de los últimos noventa (90) días, o formularios W-2 actuales, con un volumen según la frecuencia de pago que se detalla abajo:
 - Si le pagan semanalmente, debe presentar al Programa los doce talonarios de pago más recientes.
 - Si le pagan quincenalmente, debe presentar al Programa los seis talonarios de pago más recientes.
 - Si le pagan mensualmente, debe presentar al Programa los tres talonarios de pago más recientes.
- **Jubilación o Seguro Social:**
 - los últimos tres (3) estados de cuenta bancarios mensuales (solo para beneficios de Seguro Social y pensiones),

- carta de los beneficios actuales del Seguro Social (incluyendo los beneficios pagados a menores),
- carta de los beneficios de la pensión/jubilación actual (si corresponde) o formulario 1099 del año anterior, o
- carta del pago de la anualidad actual (si corresponde) o formulario 1099 del año anterior.
- **Ingresos de trabajo por cuenta propia:** declaración de impuestos más reciente (1040 o 1040A), Formularios W-2 o declaraciones de pérdidas y ganancias del año en curso.
- **Ingresos por alquileres:** contratos de alquiler actuales.
- **Beneficios por desempleo:** carta de beneficios actuales con la cantidad bruta de los beneficios.
- **Pensión alimenticia/manutención conyugal ordenada por un tribunal:** copia de la documentación de la orden de un tribunal;
- **Intereses y dividendos imponibles** (incluyendo la cantidad recibida por menores o en su nombre).
- **Sin ingresos:** los miembros adultos del grupo familiar que no perciban ingresos deberán presentar una certificación de falta de ingresos.

6.10.1 Límites de ingresos del HUD

HUD publica los límites de ingresos anualmente, generalmente alrededor de abril, y los límites para 2024 se publicaron 1 de abril de 2024. Al principio del Programa, el HRRP usará los límites de ingresos del HUD del 2024 por condado para verificar los ingresos del grupo familiar del solicitante. Las solicitudes se evaluarán según los límites de ingresos del HUD vigentes en el momento de la presentación de la solicitud. El Programa actualizará las tablas de ingresos del Programa cada año cuando las nuevas tablas de ingresos entren en vigencia según lo establecido por el HUD.⁵

6.11 Sin bancarrota ni ejecuciones hipotecarias (aplica solo a arrendadores solicitantes)

Los arrendadores solicitantes deben presentar un reporte de crédito actualizado de una agencia de informes crediticios reconocida nacionalmente. Los arrendadores solicitantes no deben estar en proceso activo de ejecución hipotecaria sobre ninguna propiedad, incluyendo entre otras, la propiedad sujeta a la solicitud, y no deben estar implicados en procesos de bancarrota, incluso procesos de bancarrota no relacionados con la propiedad sujeta a la solicitud. Los arrendadores solicitantes en proceso de ejecución hipotecaria o bancarrota de cualquier tipo no son elegibles para recibir asistencia mediante el HRRP.

6.12 La propiedad no debe estar en una llanura aluvial de 100 años (aplica solo a arrendadores solicitantes)

En un esfuerzo por crear opciones de vivienda asequible en áreas menos susceptibles a futuros desastres, las propiedades de los arrendadores solicitantes no deben estar situadas en una llanura aluvial de 100 años. Este requisito de elegibilidad tiene como objetivo mitigar el impacto de futuros desastres en los inquilinos con ingresos bajos a moderados al asegurarse de que las propiedades de alquiler asistidas por el HRRP no se encuentren en zonas conocidas con riesgo de inundación.

6.13 La propiedad debe estar desocupada en el momento de la solicitud (aplica solo a arrendadores solicitantes)

Un objetivo del HRRP es crear viviendas asequibles, dignas, seguras y sanitarias en todas las áreas afectadas. En un esfuerzo por llevar nuevas unidades de alquiler al mercado y restaurar las unidades de alquiler gravemente dañadas por el huracán Ian que permanecen inhabitables, las propiedades de los arrendadores solicitantes deben estar vacías en el momento de la solicitud. El Programa verificará este requisito de elegibilidad mediante una certificación firmada bajo pena de perjurio por el arrendador

⁵ Los límites anuales de ingresos del HUD están disponibles en línea en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>.

Directrices del Programa de reparación y reemplazo de viviendas por el Huracán Ian

solicitante. Se prohíbe a los arrendadores solicitantes desahuciar a inquilinos legales con el único propósito de cumplir este criterio de elegibilidad.

7.0 Duplicación de beneficios (DOB)

7.1 Resumen

Es posible que los propietarios elegibles hayan recibido antes asistencia de otras fuentes para la reparación de su propiedad dañada por la tormenta. La Ley de asistencia en casos de desastres y ayuda de emergencias Robert T. Stafford (Ley Stafford), según su enmienda, 42 U.S.C. § 5121 y siguientes, prohíbe que cualquier persona, empresa u otra entidad reciba fondos federales por cualquier parte de dicha pérdida para la cual haya recibido ayuda económica bajo cualquier otro Programa, seguro privado, ayuda benéfica o cualquier otra fuente. Durante el proceso de solicitud, el solicitante debe informar de toda la asistencia recibida de otras fuentes para la reparación, reemplazo o reconstrucción de su propiedad dañada por la tormenta. Los fondos previos recibidos e informados por el solicitante son verificados por el HRRP durante el proceso de revisión de duplicación de beneficios (DOB). Dado que han ocurrido desastres posteriores (huracán Helene, huracán Milton) desde el momento del lanzamiento del Ian HRRP, los solicitantes deberán informar por sí mismos cualquier financiamiento recibido para tormentas posteriores antes de completar la firma del contrato. No toda la asistencia previa constituye una duplicación de beneficios.

Para determinar si existe una duplicación de beneficios, el HRRP primero considera la "asistencia total" disponible para cada solicitante para el huracán Ian, el huracán Helene, el huracán Milton y cualquier recuperación de tormenta posterior. La asistencia total incluye toda la asistencia financiera razonablemente identificable disponible para el solicitante. La asistencia total no incluye bienes personales como dinero en una cuenta de ahorros o tarjetas de crédito. Después de determinar la asistencia total, el HRRP resta la asistencia no duplicativa recibida. La asistencia no duplicativa es: (i) asistencia proporcionada para un propósito diferente al de los fondos del HRRP o (ii) asistencia prestada para el mismo propósito que los fondos del HRRP que se gastó para un uso elegible diferente.

La duplicación de beneficios ocurre cuando la asistencia total recibida por el solicitante excede la asistencia no duplicativa recibida por el solicitante. Si se produce una duplicación de beneficios, la asignación del HRRP del solicitante se debe reducir por la cantidad de la DOB.

La asistencia disponible y la asistencia no duplicativa se describen con más detalle abajo.

7.2 Asistencia disponible común

Estas son las fuentes de financiamiento frecuentes para reparar daños estructurales y pérdidas, y si el solicitante recibió financiamiento de alguna de ellas, se considera como parte de su asistencia disponible:

- Asistencia Individual (IA) de FEMA para estructuras,
- Programa Nacional del Seguro contra Inundaciones de FEMA (NFIP),
- seguro privado,
- Aumento del costo de cumplimiento (ICC),
- Administración de Pequeñas Empresas (SBA)
- cualquier otra fuente de financiamiento disponible para el propietario para el mismo propósito que una subvención del CDBG-DR que pueda duplicar la asistencia.

Los fondos recibidos de cualquier fuente, incluyendo el seguro contra inundaciones, FEMA y el seguro contra riesgos que se usaron para reparar los daños causados por la tormenta a la vivienda del solicitante antes de la solicitud al HRRP pueden reducir la cantidad de asistencia disponible considerada.

Cualquier fondo adicional pagado a los beneficiarios para el mismo propósito que la adjudicación de asistencia para vivienda del HRRP después o antes de que el estado haya completado la reparación, rehabilitación o reemplazo de las unidades de vivienda del propietario debe devolverse a FloridaCommerce.

7.2.1 Asistencia Individual (IA) de FEMA.

Es posible que FEMA IA haya entregado asistencia a los solicitantes para reparaciones a sus viviendas. En los casos en que los solicitantes hayan recibido asistencia para reparaciones a sus viviendas, dicha

cantidad será considerada duplicativa por el Programa. La asistencia de FEMA IA será determinada y verificada por el Programa mediante datos proporcionados por FEMA o por información proporcionada por el solicitante que provenga de FEMA, como una carta de adjudicación de FEMA. Si se proporciona evidencia de que la adjudicación de FEMA incluyó asistencia para componentes no relacionados con la reparación de la estructura, entonces las cantidades no relacionadas con la reparación de la estructura no se contarán como DOB. Si el HRRP no puede verificar la cantidad de FEMA IA por la base de datos de FEMA, el HRRP usará la cantidad del pago proporcionado por el propietario en el momento de la solicitud, como se evidencia en su carta de adjudicación de FEMA IA.

Si un propietario proporciona documentación que muestre que la cantidad de FEMA IA proporcionada por la base de datos de FEMA incluye cantidades no relacionadas con la estructura, el HRRP puede usar la documentación proporcionada por el propietario para ajustar la cantidad del pago de FEMA IA.

7.2.2 Programa Nacional del Seguro contra Inundaciones de FEMA (NFIP)

Cualquier pago por pérdida en la vivienda debido a las tormentas calificadas bajo pólizas de seguro del NFIP puede ser considerado como asistencia disponible. Los pagos por bienes u otros gastos no se consideran asistencia disponible, ya que se trata de fondos proporcionados para un propósito diferente al de los fondos proporcionados por el HRRP. El HRRP verificará la información del reclamo del NFIP usando datos de terceros proporcionados por el NFIP. Si un solicitante puede entregar documentación que muestre que la cantidad del seguro proporcionado por la base de datos del NFIP incluye elementos no relacionados con la pérdida estructural, el HRRP puede considerar la documentación proporcionada por el propietario para ajustar el pago del seguro en el cálculo de DOB. La documentación proporcionada por el propietario debe provenir de la compañía de seguros que emitió los pagos y se incluirá en el expediente del propietario.

7.2.3 Aumento del costo de cumplimiento (ICC)

Es posible que las estructuras dañadas por una inundación deban cumplir ciertos requisitos de construcción para reducir el riesgo de futuros daños por inundación antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para ayudar a cubrir estos costos, el NFIP incluye la cobertura por Aumento del costo de cumplimiento (ICC) para todas las pólizas de seguro contra inundaciones estándar nuevas y renovadas. El ICC se considera una DOB si el propietario de una propiedad solicita un reembolso o más asistencia para elevación, demolición, impermeabilización o relocalización, una de las cuatro opciones disponibles bajo el ICC, y ya ha recibido un beneficio de ICC bajo el NFIP. El Programa determinará la DOB con respecto a los fondos del ICC para actividades de elevación o demolición. Si el HRRP no puede determinar la cantidad o propósito de las ganancias del ICC usando la documentación proporcionada por el propietario, el Programa buscará más información de otras fuentes confiables, incluyendo otros programas gubernamentales y la información directa del NFIP.

7.2.4 Seguro privado

Todas las cantidades de liquidación de seguros de propiedad, inundación o siniestro por pérdida de viviendas se consideran asistencia disponible. Los pagos de seguro privado por bienes u otros gastos no se consideran asistencia disponible, ya que se trata de fondos proporcionados para un propósito diferente al de los fondos proporcionados por el HRRP. Todas las cantidades de liquidación de seguros privados por pérdida de viviendas se consideran asistencia disponible para calcular la DOB.

El HRRP determina y verifica los ingresos del seguro comunicándose directamente con la compañía de seguros. Si el HRRP no puede verificar los ingresos del seguro privado mediante la compañía de seguros, el HRRP usará la cantidad del pago del reclamo proporcionada por el propietario.

Como se establece en el AAN, "se espera que los solicitantes de asistencia CDBG-DR busquen un seguro u otra asistencia a la que tengan derecho legalmente bajo las pólizas y contratos existentes". Por lo tanto, se esperaba/espera que los solicitantes que buscan obtener fondos del HRRP presentaran un reclamo con un seguro privado si la propiedad dañada estaba asegurada en el momento de la tormenta. Así pues, el analista de DOB se comunicará con el solicitante para recopilar información sobre el reclamo del seguro del solicitante si:

- el solicitante informó tener seguro, pero no presentó un reclamo para asistencia en la recuperación del desastre o

- el solicitante informó tener una hipoteca sobre la propiedad pero no tenía seguro en el momento de la tormenta.

Si un solicitante propietario ocupante que tenía seguro o una hipoteca (lo que indica que la propiedad está asegurada) no presentó un reclamo por las tormentas calificadas, el solicitante deberá presentar un reclamo y proporcionar evidencia de la respuesta de la compañía de seguros sobre dicho reclamo. Si la aseguradora aprueba el reclamo, la cantidad de los fondos aprobados por la compañía de seguros se considerará de acuerdo con la sección 7.0 Duplicación de beneficios (DOB) de las directrices del Programa HRRP. Si la aseguradora indica que ha pasado el plazo para presentar un reclamo por las tormentas calificadas o que el reclamo del solicitante ha sido denegado, el HRRP puede atender al solicitante si se confirma una necesidad no cubierta, ya que los fondos ya no están disponibles para el solicitante.

7.2.5 Administración de Pequeñas Empresas (SBA)

Las reglamentaciones federales consideran que los préstamos de SBA aprobados para reparación y reconstrucción son asistencia disponible para programas de reparación financiados con fondos a nivel federal. Si un solicitante ejecutó un préstamo de SBA para pagar reparaciones o reconstrucción, la cantidad total aprobada del préstamo se considera como ayuda disponible, a menos que rechace el préstamo o pida una reducción después de que la SBA lo apruebe inicialmente. Como se describe en 88 FR 32046, "La cantidad de un préstamo subsidiado que se rechaza o cancela no es una DOB".

El Programa recopilará la información de la SBA proporcionada por el solicitante mediante el proceso de solicitud. Además, el Programa puede obtener una fuente de datos de la SBA para verificar todas las cantidades aprobadas para préstamos de la SBA. El Programa recopilará información específica de la SBA que desglosa las cantidades de préstamos de la SBA aprobadas en diferentes categorías de asistencia (por ejemplo, bienes raíces, bienes muebles, vehículos, etc.).

7.2.5.1 Préstamos de la SBA rechazados

Los préstamos rechazados son los préstamos ofrecidos por una entidad crediticia pero rechazados por el solicitante, lo que significa que el solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir el desembolso de este. El HRRP intentará verificar las cantidades de los préstamos rechazados usando datos de otras fuentes de la SBA. Los préstamos rechazados deben documentarse mediante el flujo de datos de la SBA junto con la certificación por escrito de la entidad crediticia (SBA), para que los préstamos rechazados se consideren fondos no disponibles para el solicitante.

7.2.5.2 Préstamos de la SBA cancelados

Los préstamos cancelados ocurren cuando el solicitante (prestatario) ha firmado un acuerdo del préstamo, pero la totalidad o una parte la cantidad del préstamo no se desembolsa y ya no está disponible para el solicitante. La cancelación del préstamo puede deberse al incumplimiento del prestatario, al acuerdo de ambas partes para cancelar la porción no desembolsada del préstamo, al vencimiento del plazo para el que el préstamo estuvo disponible para su desembolso u otros motivos. La cantidad del préstamo cancelada es la cantidad que ya no está disponible para el solicitante.

Si un solicitante cancela la totalidad o una parte de un préstamo de la SBA relacionado con la reparación de la vivienda, solo se considerará una DOB la cantidad aceptada del préstamo. Las cantidades de los préstamos subsidiados cancelados no se consideran fondos disponibles para el solicitante, pero están sujetas a los requisitos adicionales de abajo. Los solicitantes no pueden tomar medidas para restablecer el préstamo cancelado o extraer ninguna cantidad adicional del préstamo no desembolsada.

- Los préstamos cancelados que nunca se retiraron deben documentarse mediante el flujo de datos de la SBA que muestre el desembolso de \$0 junto con la comunicación por escrito de la entidad crediticia (SBA).
- Los préstamos cancelados de los que se retiró una parte del préstamo, pero el resto se canceló, deben verificarse en el flujo de datos de la SBA junto con la comunicación por escrito de la entidad crediticia (SBA). La cantidad aceptada del préstamo se considerará una DOB.

7.2.6 Otras fuentes

El financiamiento recibido para el mismo propósito de una adjudicación del Programa, como el financiamiento otorgado por una entidad sin fines de lucro o el Cuerpo de Ingenieros del Ejército de EE. UU. (USACE) para ayudar al solicitante a reconstruir su vivienda, debe ser reportado por el solicitante

mediante el proceso de solicitud y debe ser contabilizado y verificado por el Programa. Además, la documentación de soporte relacionada con otras fuentes de financiamiento duplicativo debe ser proporcionada por el solicitante, verificada por el Programa y aplicada como duplicación de beneficios por el Programa.

7.2.7 Fondos de tormentas posteriores (Helene, Milton, etc.)

Florida ha experimentado múltiples desastres desde el lanzamiento inicial del Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas (HRRP) del huracán Ian. Específicamente, hasta la fecha, tanto el huracán Helene como el huracán Milton han recibido declaraciones de Asistencia Individual (IA) de FEMA en condados que son elegibles para recibir asistencia bajo el programa HRRP del huracán Ian. También es posible que haya más tormentas en el futuro.

Los siguientes condados son elegibles para Ian HRRP con declaraciones IA debido al huracán Helene: Charlotte, Collier, Hillsborough, Manatee, Pinellas y Putnam. Además, los siguientes condados también son condados elegibles para Ian HRRP con declaraciones IA debido al huracán Milton: Brevard, Charlotte, Collier, DeSoto, Flagler, Glades, Hardee, Hendry, Highlands, Hillsborough, Lake, Manatee, Okeechobee, Osceola, Pinellas, Polk, Putnam, Seminole y St. Johns.

Es posible que muchos ciudadanos se enfrenten ahora a un empeoramiento de los daños causados inicialmente por el huracán Ian. Los ciudadanos en esta situación pueden ser elegibles para recibir asistencia de recuperación ante desastres resultantes del huracán Helene y Milton de fuentes distintas al HRRP.

Para continuar acelerando la recuperación de los sobrevivientes del desastre, manteniendo al mismo tiempo el cumplimiento de la guía de Duplicación de Beneficios, los solicitantes deberán completar una auto certificación de los fondos adicionales para la recuperación del desastre recibidos (relacionados con Helene, Milton u otras posibles tormentas futuras) antes de la finalización de la Firma del Contrato. Los solicitantes que auto certifiquen que no recibieron fondos continuarán avanzando en el proceso, mientras que a aquellos que informen haber recibido nuevos fondos se les restablecerá el estado de revisión de Duplicación de Beneficios y se completará una revisión secundaria para documentar cualquier impacto potencial y/o creación de una brecha sin financiación. La guía más reciente de HUD confirma que los solicitantes pueden auto certificar los fondos recibidos en situaciones en las que múltiples desastres impactan la misma área.

Por último, a medida que los datos de FEMA (y otros federales) relacionados con el huracán Helene, el huracán Milton y cualquier otro desastre posterior estén disponibles, el conjunto de datos externos de duplicación de beneficios se actualizará y las revisiones se compararán con todos los desastres relevantes en el futuro. A los solicitantes con seguro también se les revisarán y aplicarán posibles reclamos de Helene, Milton u otros en el futuro para garantizar que se capture toda duplicación de beneficios.

7.2.8 Asistencia no considerada duplicativa

No toda la asistencia recibida por un solicitante se considera duplicativa de la asistencia proporcionada por el HRRP para la reparación, el reemplazo o la reconstrucción de viviendas. La asistencia anterior recibida que se considera no duplicativa no se considerará una duplicación de beneficios.

El Programa permitirá reducciones en los totales de duplicación de beneficios si el solicitante puede demostrar que el uso o control de los fondos cumple ciertos criterios. Según el Registro Federal, Vol. 88, N.º 96 del 18 de mayo de 2023, el HRRP puede excluir para fines de duplicación de beneficios la asistencia que: (1) se proporcionó para un propósito diferente o (2) se proporcionó para el mismo propósito, pero para un uso diferente y permitido. Cada una de estas categorías se describe con más detalle abajo.

7.2.8.1 Fondos para un propósito diferente

Cualquier asistencia proporcionada para un propósito diferente al de las actividades elegibles del CDBG-DR o que sea para un propósito general y no específico (por ejemplo, "asistencia/recuperación en caso de desastre") debe ser excluida al calcular la cantidad de la DOB. Hay tres (3) categorías generales por las que los propietarios generalmente reciben asistencia: (1) reemplazo de vivienda,

(2) asistencia para reparaciones o (3) vivienda temporal (provisional). De estas tres categorías, la asistencia proporcionada por el HRRP se considera generalmente como asistencia para reparaciones. El financiamiento recibido para fines diferentes al propósito de la asistencia ofrecida por el HRRP se excluirá para fines de la determinación de la duplicación de beneficios.

7.2.8.2 Fondos no disponibles para el solicitante

Los fondos que no están disponibles para un solicitante también pueden excluirse del cálculo final de la adjudicación. Los fondos no están disponibles para la persona o entidad si la persona no tiene control legal de los fondos cuando se reciben y se usan para un propósito no duplicativo.

Por ejemplo, si la hipoteca de un propietario exige que cualquier pago del seguro se aplique para reducir el saldo del gravamen, entonces el banco/titular de la hipoteca (no el propietario) tiene control legal sobre esos fondos. Por lo tanto, el propietario está legalmente obligado a usar el dinero del seguro para ese propósito y no puede elegir usarlo para ningún otro propósito, como rehabilitar la casa. En estas circunstancias, el seguro no reduce la elegibilidad para la asistencia. Como alternativa, si un propietario afectado por el desastre usa los fondos del seguro para pagar parte de su hipoteca o pide a la entidad crediticia que reclame el pago, estos fondos del seguro reducen la cantidad de asistencia en caso de desastres para la que es elegible. Además, si una hipoteca exige que el seguro se use para la reparación de la propiedad, esos ingresos deben considerarse una DOB para ese propósito. Un propietario no necesita tener asistencia en efectivo para considerarse con control legal sobre la recepción de los beneficios para un propósito particular.

Fraude de un contratista

Si un propietario fue víctima de un fraude por un contratista, la cantidad pagada al contratista no se contará como una DOB siempre que el propietario haya presentado un reporte policial y haya hecho todo lo posible para recuperar los fondos antes de la fecha de la solicitud.

Pago forzoso de la hipoteca

Si la compañía hipotecaria del propietario forzó el pago de los fondos del seguro, es posible que la cantidad del seguro no se considere como una DOB. En tales casos, la cantidad verificada por el HRRP que se usó para este propósito puede excluirse del cálculo de DOB si está respaldada por la documentación adecuada. Dicha documentación debe ser en forma de una carta con membrete de la compañía hipotecaria y firmada por un representante autorizado de la compañía hipotecaria que indique que el propietario estaba obligado a usar los fondos de la asistencia en caso de desastres para el pago de la hipoteca. El HRRP intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del propietario. El pago voluntario de la hipoteca con el seguro es una DOB que se contabilizará en el cálculo de la adjudicación del propietario.

Gastos legales

Los gastos legales que se pagaron para obtener con éxito los ingresos del seguro se acreditarán al propietario y se excluirán como parte de su DOB. Los propietarios deberán proporcionar evidencia del pago y un documento de sentencia o acuerdo que muestre el éxito del propietario en la acción legal. Todos los demás honorarios legales que un propietario haya pagado con fondos de asistencia en caso de desastres se incluirán como parte de su DOB.

7.2.8.3 Fondos para el mismo propósito, pero uso elegible diferente

Los fondos recibidos para el mismo propósito que los fondos proporcionados por el HRRP, pero que fueron usados por el solicitante para un uso permitido diferente, pueden excluirse del cálculo final de la adjudicación. En algunos casos, los fondos proporcionados para el mismo propósito general (por ejemplo, la rehabilitación de una vivienda) que los fondos del CDBG-DR, pueden haber sido usados por el solicitante para un uso permitido diferente. En estas circunstancias, si el solicitante puede documentar que los fondos recibidos se usaron para un uso diferente, pero elegible, entonces los fondos no son duplicativos. Durante la evaluación de daños, el Programa hará una Valoración de Reparación de Daños (DRV), que cuantifica un valor asignado a las reparaciones hechas por el solicitante antes de la solicitud del Programa. La DRV se describe con más detalle en la sección Evaluación de daños y revisión ambiental (8.0 Evaluación de daños y revisiones ambientales) de las directrices de este Programa. Las reparaciones elegibles y verificadas descritas en la DRV se usarán para excluir la duplicación de beneficios como fondos para el mismo propósito general (reparación de viviendas), pero uso elegible diferente.

El solicitante también puede proporcionar documentación, como recibos o facturas pagadas, que muestre que el financiamiento se gastó en un uso elegible diferente. El Programa revisará la documentación presentada individualmente.

Costo permitido de las reparaciones

Los propietarios que usaron los beneficios recibidos de seguros, SBA y FEMA u otras fuentes para reparar su propiedad dañada por el huracán Ian y pueden documentar estos gastos, pueden deducir las cantidades verificables de estos gastos de la evaluación de DOB. Esto significa que la cantidad original de DOB evaluada por el HRRP puede reducirse por la cantidad que el propietario gastó en reparaciones elegibles verificables.

Un inspector del Programa debe determinar con certeza razonable que las reparaciones se hicieron después de la fecha del huracán haciendo una DRV, que se usará para informar la DOB y el proceso de evaluación. Xactimate se usará para determinar el valor de las reparaciones.

7.3 Cálculo de la duplicación de beneficios

La revisión de DOB se hace según la guía del HUD como se describe en el Registro Federal, Vol. 88, N.º 96 del 18 de mayo de 2023⁶.

El marco básico para la revisión de DOB es el siguiente:

- determinar toda la asistencia recibida previamente.
- restar toda la asistencia no duplicativa.

Si el resultado es un número positivo, el solicitante tiene una brecha en la duplicación de beneficios. La duplicación de beneficios se debe deducir de la cantidad máxima que un solicitante califica para recibir bajo el HRRP, de acuerdo con la ley federal. Debido a que el HRRP adjudica subvenciones a los solicitantes elegibles en forma de reparación o reconstrucción de una vivienda, o reemplazo de una MHU, sin que se paguen los fondos directamente al solicitante, la duplicación de beneficios debe resolverse antes de la adjudicación ya sea por una reducción en la cantidad de los beneficios que el HRRP proporcionará al propietario, lo que se conoce como reducción del alcance, o que el solicitante entregue fondos al HRRP por la cantidad de la brecha de la DOB. La reducción del alcance y el pago del solicitante se pueden usar juntos para reducir la brecha de la DOB a \$0.

Advertencia: cualquier persona que haga un reclamo o declaración falsa al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales según el 18 U.S.C 287, 1001 y el 31 U.S.C. 3729.

7.3.1 Brecha en la duplicación de beneficios

La brecha en la DOB es la cantidad total de los beneficios excluibles y no excluibles recibidos, menos la cantidad en dólares de los beneficios excluidos (beneficios excluibles). Si la cantidad de asistencia previa recibida menos los beneficios excluibles es mayor que \$0.00, se crea una brecha en la DOB. Si el análisis de la DOB revela que existe una brecha en la DOB, dicha brecha debe ser satisfecha (reducida a cero) antes de la firma del Acuerdo de Subvención para Propietarios.

El solicitante puede cubrir la brecha en la DOB en una o en una combinación de las siguientes formas:

- La cantidad de la brecha en la DOB junto con todos los futuros beneficios no excluibles recibidos por los solicitantes se proporcionarán a FloridaCommerce y se depositarán en una cuenta de financiamiento de la brecha en la DOB antes de la firma del Acuerdo de Subvención para Propietarios.
- Si el solicitante califica para una adjudicación de reconstrucción o reemplazo, la brecha en la DOB puede cubrirse mediante una reducción del alcance que reduce el valor en dólares del beneficio proporcionado al solicitante mediante el HRRP, como se describe en las secciones de abajo.
 - Los solicitantes que califican para una adjudicación de reparación no pueden elegir una reducción del alcance.

⁶ Para ver el texto completo de 88 FR 32046, visite: <https://www.hud.gov/sites/dfiles/CPD/documents/FR-6393-N-01-AAN.pdf>

- No se permitirán reducciones en el plan que provoquen una concentración excesiva de personas en un espacio reducido.

Se avisará por escrito a los solicitantes si se descubre una brecha en la DOB. Los solicitantes tendrán treinta (30) días a partir de la fecha de aviso de la brecha en la DOB para apelar la determinación de la brecha en la DOB o cubrir la brecha en la DOB proporcionando fondos por la cantidad de la brecha en la DOB, aceptando una reducción del alcance como se describe abajo, o ambas. Si un solicitante no cubre la brecha en la DOB en los treinta (30) días asignados, el caso del solicitante se cerrará.

7.3.1.1 Rehabilitación con brecha en la DOB

Si el Programa está rehabilitando la propiedad dañada y se descubre la brecha en la DOB, el solicitante *deberá* proporcionar fondos por la cantidad de la brecha en la DOB para depositarlos en una cuenta de financiamiento de la brecha en la DOB antes de firmar el acuerdo de subvención del Programa. Si el solicitante no deposita fondos adicionales, la rehabilitación no comenzará en la propiedad dañada hasta que se resuelva la brecha en la DOB. Dado que la rehabilitación solo hará que la vivienda vuelva a cumplir los estándares del código actual o del Programa, la opción de reducción del alcance para cubrir las brechas en la DOB no se puede ofrecer en proyectos de rehabilitación.

7.3.1.2 Reconstrucción o reemplazo

Si el Programa está reconstruyendo o reemplazando la propiedad dañada y se descubre la brecha en la DOB, el solicitante *deberá* (1) proporcionar fondos por la cantidad de la brecha en la DOB para depositarlos en una cuenta de financiamiento de la brecha en la DOB antes de la ejecución del acuerdo de subvención o (2) aceptar una reducción del alcance que reduce el valor en dólares del beneficio que se entregó al solicitante mediante el HRRP.

Los solicitantes no pueden usar el financiamiento de la brecha en la DOB para actividades de construcción como mejoras, adiciones u otras actividades innecesarias.

Los fondos proporcionados por el solicitante que se depositan en la cuenta de financiamiento de la brecha en la DOB para cubrir las brechas en la DOB se considerarán en el límite máximo de la subvención del HRRP que es de \$350,000. Todos los fondos de la brecha en la DOB se usarán primero, antes de usar los fondos del Programa.

Los solicitantes elegibles para reconstrucción o reemplazo pueden elegir tomar una reducción del alcance o proporcionar fondos para cerrar la brecha en la DOB. Si el solicitante elige una reducción del alcance, el HRRP lo ayudará a elegir un plano de vivienda más pequeño. No se permitirán reducciones en el plan que provoquen una concentración excesiva de personas en un espacio reducido.

La reducción del alcance se puede usar para cubrir una brecha en la DOB hasta de \$20,000. Si la brecha en la DOB sigue siendo mayor que cero después de la reducción del alcance, el solicitante debe proporcionar los fondos de la brecha en la DOB con un cheque certificado u órdenes de pago. Si el solicitante no puede o no quiere proporcionar fondos para la brecha en la DOB en el plazo asignado, la solicitud se cerrará.

7.3.1.3 La brecha en la DOB excede el ECR

Un solicitante puede cumplir los requisitos de elegibilidad del Programa, pero no calificar para una adjudicación. Si los beneficios previos recibidos por el solicitante son mayores que el costo estimado para completar el proyecto de reparación, reconstrucción o reemplazo, el solicitante se considerará no elegible para recibir asistencia.

7.4 Declaraciones de impuestos

Las declaraciones de impuestos sobre ingresos personales relacionadas con pérdidas en la vivienda no afectan las adjudicaciones de asistencia financiera y no se consideran parte de la brecha en la DOB. Los propietarios deben consultar con su asesor fiscal personal sobre cualquier asunto relacionado con los impuestos.

7.5 Subrogación

Cuando un solicitante recibe beneficios de fuentes federales de asistencia en caso de desastres, organizaciones sin fines de lucro o su seguro después de que se determina la adjudicación, es posible que el solicitante deba estos fondos al Programa. Se informa a los solicitantes de esto en la etapa de

solicitud, por recordatorios del Programa y en el cierre de la adjudicación donde se ejecuta el acuerdo de subvención. Como parte del proceso del acuerdo de subvención, los solicitantes también firman un acuerdo de subrogación.

8.0 Evaluación de daños y revisiones ambientales

8.1 Resumen

Todas las reglamentaciones federales sobre las adquisiciones, estándares de trabajo, revisiones ambientales, incluyendo los requisitos relacionados con la pintura con plomo, se aplican a este Programa. La solicitud puede necesitar una revisión más a medida que se resuelven los problemas, lo que puede extender el plazo del proceso de revisión.

El Programa hace una inspección de los daños en el lugar una vez finalizada toda la verificación de terceros que el HRRP exige, y también una revisión ambiental. Se exigen revisiones ambientales en la propiedad de cada solicitante para ser elegible para el Programa. Se notifica por escrito a los solicitantes en la etapa de solicitud que deben cesar cualquier trabajo en curso en una vivienda dañada hasta que se complete la revisión ambiental. Este aviso se proporciona en la sección de confirmación de la solicitud en línea. Los solicitantes que no cesen el trabajo pueden dejar de ser elegibles para el Programa. El inspector del Programa debe tener acceso completo a la propiedad para constatar cualquier trabajo que se haya iniciado o completado.

8.2 Evaluación de daños

Como se indica en el AAN, todas las mejoras de propiedad financiadas por el CDBG-DR deben ser para necesidades de vivienda no cubiertas como resultado del desastre calificado, el Huracán Ian. Los daños que no sean resultado del Huracán Ian solo pueden tratarse en estructuras que también tengan daños relacionados con el Huracán Ian. Las estructuras construidas antes de 1978 deben inspeccionarse para detectar peligros de pintura a base de plomo (LBP). Si se detectan esos peligros se avisará a los propietarios y se tomarán las medidas apropiadas para mitigar los peligros de la LBP.

Se hará una evaluación de daños en cada propiedad para confirmar que la propiedad sea un tipo de estructura elegible y para confirmar que la vivienda tenga daños por la tormenta que estén sin reparar. La información recopilada durante la evaluación de daños se usará para las siguientes determinaciones clave del Programa:

- **Elegibilidad:** para ser elegible para recibir asistencia, la propiedad debe tener daños por la tormenta que estén pendientes de reparación y la estructura debe ser de un tipo de estructura elegible. La evaluación de daños confirma ambos. Si durante la evaluación de daños se descubre que la vivienda no tiene daños por la tormenta que estén sin reparar o que la propiedad es un tipo de estructura no elegible, el solicitante se considerará no elegible.
- **Tipo de adjudicación:** el Costo calculado de reparación (ECR) se compara con el valor de la estructura antes de la tormenta para determinar el tipo de adjudicación. El ECR también se compara con el valor de la estructura antes de la tormenta para determinar si la propiedad está sustancialmente dañada (SD) o si se mejoraría sustancialmente (SI) después de recibir la asistencia del Programa.
- **Duplicación de beneficios:** durante la evaluación de los daños, el inspector crea una DRV, que cuantifica las reparaciones hechas por el propietario (si corresponde). La cantidad de la DRV se considerará durante la revisión de la DOB y se puede usar para deducir de la DOB las reparaciones elegibles.

El personal del Programa visitará el lugar para observar y registrar la presencia de daños por el Huracán Ian que estén sin reparar, determinar la extensión del daño y determinar el costo calculado de la rehabilitación. Los solicitantes, el designado para comunicación o el apoderado con poder notarial deberán estar presentes durante estas visitas al lugar. El inspector deberá inspeccionar el interior y el exterior de la casa para observar y registrar los daños. El inspector anotará cualquier problema ambiental en el lugar o cerca de él que pudiera afectar la evaluación.

Durante la evaluación de daños, el inspector también crea un ECR. El ECR proporciona una partida presupuestaria documentada por el cálculo de la partida presupuestaria de los daños observados durante una visita al lugar de la vivienda de un propietario, que cuantifica el material y la mano de obra necesarios para reparar los daños observados. El ECR se calcula usando Xactimate e incorpora los costos necesarios para reparar los daños causados por la tormenta, cumplir las HQS del HUD y asegurarse de que la propiedad sea decente, segura e higiénica.

El ECR no proporciona una evaluación que tenga en cuenta un reemplazo exacto de la vivienda original del propietario. A diferencia de los cálculos de los seguros que pueden basarse en costos de reemplazo, la evaluación del ECR se basa en estándares de habitabilidad básica desarrollados para el Programa y en costos desarrollados por la industria de la construcción para esos artículos. La metodología usada para preparar el ECR consiste en contabilizar aquellos elementos específicos que están incluidos en el alcance del trabajo o del proyecto que se pueden contar, medir u observar. Durante el proceso de cálculo, no se hacen pruebas que puedan causar daño a los objetos o estructuras en consideración; no obstante, los evaluadores de daños se esforzarán al máximo para hacer una inspección exhaustiva. Se enfrentan limitaciones como daños ocultos debido a que no se hacen pruebas destructivas y al hecho de que, generalmente, las viviendas están ocupadas o habitadas en el momento de la inspección. Esto significa que los daños ocultos no se tienen en cuenta durante este proceso. Por ejemplo, los daños causados por termitas detrás de una pared no serían detectables durante el proceso de cálculo si el revestimiento de la pared está intacto.

8.2.1 Análisis de viabilidad de la reparación

Como receptor de fondos federales, FloridaCommerce tiene la responsabilidad de asegurarse de que los costos de sus actividades sean razonables y necesarios. Por lo tanto, cada propiedad evaluada bajo el HRRP será analizada para determinar la viabilidad de reparación, en coherencia con el objetivo general del Programa de mejorar las viviendas en las áreas afectadas.

Después de las actividades iniciales de elegibilidad del solicitante, el equipo de evaluación de daños visitará el lugar para:

- determinar si la propiedad tiene algún daño causado por la tormenta que no se haya reparado;
- completar la lista de verificación de revisión ambiental de Nivel II;
- preparar una DRV y
- preparar un ECR preliminar.

Si, después de la visita al sitio, se descubre que la vivienda no tiene ningún daño causado por la tormenta que esté sin reparar, la solicitud no será elegible para participar en el Programa.

Durante el análisis de viabilidad posterior a la finalización del ECR, se determinará si se procederá como una rehabilitación, reemplazo de una MHU o una reconstrucción. Si se determina que la vivienda necesita reconstrucción o la MHU necesita reemplazo, esta será reemplazada por un plano de planta estandarizado con la misma composición de dormitorios y baños. No se autorizarán las solicitudes de los propietarios para personalizar el plano de planta o cambiar el alcance de trabajo aprobado, a menos que sea una adaptación razonable aprobada.

En caso de que la ocupación actual de la vivienda provoque una concentración excesiva de personas en un espacio reducido, el programa reconstruirá una vivienda de acuerdo con las mejores prácticas establecidas por el HUD. El programa ha optado por intentar resolver situaciones de hacinamiento en la medida en que puedan resolverse hasta una configuración máxima de 4 dormitorios y 2 baños para un reemplazo o una reconstrucción de la MHU. No se requieren excepciones de política para resolver situaciones de hacinamiento.

El equipo ambiental usará la lista de verificación y las fotos proporcionadas por el inspector para completar el registro de revisión ambiental (ERR) de Nivel II. Cualquier factor de mitigación ambiental, incluyendo los requisitos de reducción de LBP y material que contenga asbesto (ACM), se incorporará al ECR final, que será el documento usado para el análisis de viabilidad.

8.2.2 Identificación de peligros de las pinturas a base de plomo (LBP) y el asbesto

La inspección de las pinturas a base de plomo (LBP) ofrece dos beneficios: (1) se consideran los costos de las medidas de mitigación y deben tenerse en cuenta en los cálculos de costos para el análisis de reparación/viabilidad y (2) los riesgos para la salud de los residentes, especialmente los niños, pueden ser graves. Si la unidad a la que se prestará asistencia se construyó antes de 1978 y será rehabilitada, se evaluará la presencia de LBP, incluyendo los peligros del polvo de plomo. Si está presente, la estabilización, encapsulación o remoción de la pintura a base de plomo se considerará en los costos de rehabilitación y se incluirá en el análisis de viabilidad para la reparación versus la reconstrucción. Los proyectos que serán reconstruidos darán como resultado la demolición y remoción de la estructura y,

por lo tanto, de cualquier peligro potencial de plomo asociado con la estructura. Por lo tanto, no se harán pruebas de pintura a base de plomo en proyectos de reconstrucción que se determinen como tales en el momento de la inspección inicial del lugar.

Las reglamentaciones federales de asbesto para pruebas e identificación de asbesto se aplican a "instalaciones" según lo definido por esas reglamentaciones. Las viviendas unifamiliares no cumplen esta definición y, por lo tanto, están exentas de los requisitos de prueba e identificación⁷. Además, el estado de Florida no tiene ningún requisito a nivel estatal para pruebas de asbesto en proyectos de vivienda. Sin embargo, las normas federales de salud y seguridad y los requisitos de manejo y eliminación de ACM aún se aplican en la fase de construcción.

Durante el proceso de revisión ambiental, FloridaCommerce estableció una condición especial para cualquier vivienda construida antes de 1989 que indica que podría necesitar pruebas. Como este es un proceso muy costoso como una condición general de la rehabilitación de viviendas, el Programa determinó que las actividades de prueba, mitigación y monitoreo del aire para asbestos se harán solo cuando se sospeche que el ACM se verá afectado por las actividades de rehabilitación o reconstrucción.

Para proyectos de rehabilitación, los contratistas identificarán cualquier material que se sospeche sea ACM durante la construcción. Si se identifica material que se sospeche sea ACM, el contratista deberá detener el trabajo y solicitar que se cambie la orden para las pruebas de asbesto. Si los resultados de la prueba de asbesto confirman la presencia de ACM que se verá afectado por el proceso de rehabilitación, el contratista proporcionará un plan de contención o mitigación para encapsular o eliminar el ACM según los estándares de salud y seguridad adecuados. FloridaCommerce reevaluará el alcance del proyecto y la duración de la construcción para cubrir el trabajo de contención o mitigación, junto con los costos de monitoreo/limpieza del aire.

Para proyectos de reconstrucción donde la vivienda a reconstruir fue construida originalmente antes de 1989, la demolición de la vivienda y la eliminación del material de construcción darán como resultado la eliminación de cualquier material que pudiera ser ACM. Los contratistas deben cumplir todos los requisitos federales para la seguridad de los trabajadores y ocupantes, y para el manejo y eliminación de material.

8.3 Revisión ambiental

FloridaCommerce hará una revisión ambiental amplia a nivel del Programa (Nivel I). Esto incluirá la coordinación con agencias federales, estatales y locales cuando corresponda. Además, todas las solicitudes deben pasar por una revisión ambiental específica del lugar exigida a nivel federal, la que incluye una lista de 15 elementos obligatorios que deben ser revisados; algunos de los que pueden tratarse en su totalidad durante el Nivel I y, por lo tanto, no necesitan ser revisados nuevamente en el proceso específico del Nivel II del lugar.

El Programa será responsable de pagar los gastos asociados con la revisión ambiental. Una revisión específica del lugar incluye una revisión de los temas de revisión ambiental definidos por el HUD.

Los problemas identificados en el proceso de revisión ambiental se tratarán y, en algunos casos, se implementarán medidas de mitigación antes o durante el proceso de construcción. Es posible que el Programa pague por la mitigación de los problemas identificados durante la revisión ambiental, como la identificación de LBP, si se considera como una actividad elegible. Los propietarios recibirán todos los avisos exigidos a nivel federal.

La revisión ambiental es una revisión separada y distinta a cualquier otra revisión. Las revisiones ambientales hechas antes (o proporcionadas por el propietario) no cumplirán los requisitos del Programa, pero pueden tomarse en cuenta en el proceso de revisión. Si una condición ambiental identificada en la vivienda de un propietario no se puede mitigar, es posible que la propiedad no sea elegible para recibir asistencia.

Durante la revisión ambiental, el Programa podría concluir que, debido a condiciones ambientales extraordinarias, la rehabilitación, demolición o reconstrucción del lugar no son factibles. En estos casos, se puede determinar que la propiedad no es elegible para recibir asistencia.

⁷ Si se proponen actividades asociadas con viviendas multifamiliares, se consultará con FDEP a nivel específico del lugar para garantizar el cumplimiento con los requisitos de asbesto NESHAP.

9.0 Determinación de la adjudicación

Los solicitantes elegibles que hayan pasado la revisión ambiental y con una brecha en la DOB de \$0 serán notificados por escrito mediante una carta de adjudicación. La carta de adjudicación describe el tipo de adjudicación para la que el solicitante es elegible y los próximos pasos que debe tomar para aceptarla. Una vez enviada la carta de adjudicación, el administrador de casos del HRRP programará una reunión para la firma del Acuerdo de subvención para propietarios (HGA) con cada solicitante elegible.

Al aceptar el tipo de adjudicación, los solicitantes deben firmar los siguientes documentos en el momento en que firmen el contrato y que se ejecute el Acuerdo de subvención para propietarios:

- Acuerdo de subvención para propietarios;
- Acuerdo para mantener el seguro contra inundaciones y avisar a futuros propietarios (si está en una llanura aluvial de 100 años);
- Pagaré;
- Reconocimiento de responsabilidades del propietario; y
- cualquier otro documento aplicable al solicitante y exigido por el HRRP.

Durante la reunión de firma del HGA, el administrador de casos revisará la información descrita en el Acuerdo de subvención para propietarios, las responsabilidades del propietario antes, durante y después de la construcción, el estado de las facturas de los servicios públicos y los requisitos del período de cumplimiento. Los solicitantes deben demostrar que están al día o tienen un plan de pago vigente para el servicio eléctrico, de alcantarillado y agua, según corresponda. Los solicitantes que no puedan demostrar que los servicios públicos están al día no podrán proceder con la firma del Acuerdo de subvención, ya que los atrasos en los servicios públicos pueden imposibilitar que el Programa complete la construcción en la vivienda porque las compañías de servicios públicos no autorizarán la reconexión de cuentas atrasadas.

El solicitante debe firmar el HGA o apelar la determinación de la adjudicación en los **treinta (30) días** posteriores al envío de la carta de adjudicación o el caso se cerrará⁸.

Si un solicitante se considera elegible y se le otorga una adjudicación, el tipo de adjudicación se determina principalmente en función de los siguientes factores:

- tipo de estructura (MHU o construcción tradicional)
- costo calculado de reparación
- antigüedad de la estructura (si es una MHU)
- límite máximo de la adjudicación de \$350,000

Los solicitantes pueden recibir una adjudicación para la reparación, reconstrucción o reemplazo de casas prefabricadas. No se dará la adjudicación del Programa hasta que la brecha en la DOB, si corresponde, se haya reducido a \$0.00, ya sea mediante una reducción del alcance del proyecto o mediante el depósito de fondos del solicitante en la cuenta de la brecha en la DOB en FloridaCommerce, o una combinación de ambos.

9.1 Límites máximos de las adjudicaciones

La adjudicación máxima otorgada para reparar cualquier estructura es menos de \$100,000 o el 60 por ciento del valor de reemplazo comparable, y la adjudicación máxima otorgada para reconstruir o reemplazar cualquier estructura es de \$350,000. Si se alcanza o supera el límite máximo de la adjudicación para reparaciones de \$100,000, la determinación de la adjudicación se actualizará a una adjudicación para reconstrucción, si es elegible.

Todos los costos asociados con la construcción, elevación, adaptaciones razonables, mitigación/reducción ambiental, preservación histórica, costos específicos del lugar, electrodomésticos esenciales y cumplimiento de códigos/permisos se incluyen en el límite máximo de la adjudicación.

⁸ Se pueden hacer excepciones individuales por circunstancias atenuantes.

- Las propiedades construidas con estructura de entramado califican para una adjudicación de reparación si el costo calculado de la reparación de la estructura es menor a \$100,000 o al 60% del valor de reemplazo de la estructura, lo que sea menor.
- Las viviendas unifamiliares tradicionales con estructura de entramado califican para una adjudicación de reconstrucción si el costo calculado para reparar la estructura es igual o superior a \$100,000 o 60 por ciento del valor de reemplazo de la estructura, lo que sea menor.
- Las MHU califican para reemplazo si hay daños por tormentas confirmados que estén sin reparar y el solicitante es elegible. En los casos en que los propietarios de MHU también sean propietarios del terreno en el que está su propiedad dañada, y la opción de reconstrucción de una vivienda unifamiliar tradicional con estructura de entramado sea factible, los solicitantes pueden tener la opción de recibir una reconstrucción de una vivienda unifamiliar tradicional con estructura de entramado para aumentar la resistencia ante futuros desastres.

9.2 Solicitudes de adaptaciones razonables

El Programa se esfuerza por proporcionar adaptaciones razonables que permitan a los solicitantes propietarios ocupantes con discapacidades o a los miembros discapacitados de su grupo familiar disfrutar del uso de la vivienda asistida por el programa. Los solicitantes propietarios ocupantes con discapacitados o con un miembro discapacitado en el grupo familiar pueden tener derecho a otras consideraciones de construcción, como duchas sin escalón, barras de apoyo en el baño, puertas abatibles hacia afuera, inodoros de altura cómoda con barras de apoyo, rampas exteriores u otras características de accesibilidad que faciliten las necesidades funcionales de la persona. El programa evaluará la elegibilidad para estas características individualmente según el tipo de beneficio de asistencia mediante la presentación de un formulario de solicitud de adaptación razonable. El formulario de solicitud de adaptación razonable lo completará el solicitante propietario ocupante durante la reunión preconstrucción. Durante la reunión preconstrucción, el solicitante propietario ocupante se reunirá con el contratista general, revisará las opciones de adaptaciones razonables y confirmará las adaptaciones razonables mediante el formulario de solicitud de adaptación razonable. Las solicitudes de adaptaciones adicionales más allá de las adaptaciones razonables estándar mencionadas abajo deben estar respaldadas por la documentación correspondiente y se considerarán individualmente. Para obtener más información sobre la reunión preconstrucción, consulte la Sección 11.4 Reunión de preconstrucción. Las adjudicaciones pueden incluir los gastos por costos adicionales de adaptaciones de accesibilidad para discapacitados.

Para ser considerados para adaptaciones razonables, los solicitantes propietarios ocupantes con una discapacidad (o un grupo familiar con una persona con discapacidad que resida permanentemente en la vivienda) deben completar un formulario de verificación de discapacidad. El solicitante propietario ocupante o cualquier miembro del grupo familiar puede calificar para adaptaciones razonables. Si se necesitan adaptaciones razonables para algún miembro del grupo familiar, dicho miembro debe ser un residente permanente de la vivienda y estar incluido en la lista de miembros del grupo familiar usada para determinar el ingreso del grupo familiar.

Las adaptaciones razonables están disponibles para proyectos de reparación, reconstrucción y reemplazo de MHU. Las adaptaciones razonables estándar en el baño para los tipos de adjudicación de reparación o reconstrucción se ofrecen en tres "niveles" para permitir que cada solicitante seleccione el nivel de adaptación más apropiado para su vivienda. Los solicitantes propietarios ocupantes con cualquier tipo de adjudicación también pueden pedir adaptaciones razonables, como una entrada sin escalones o detectores de humo con luces intermitentes.

La adaptación razonable para la entrada de la casa y los detectores de humo con luces intermitentes es estándar para todos los tipos de adjudicaciones. Una entrada sin escalones es una entrada a la casa que no tiene escalones y con una elevación mínima. Solo se instalará una (1) entrada sin escalones por propiedad, si se solicita. Si una casa está por encima del nivel del suelo, una entrada sin escalones puede necesitar la instalación de una rampa o elevador. Es posible que las viviendas al nivel del suelo no necesiten ninguna adaptación para tener una entrada sin escalones. Las rampas serán el método preferido para lograr una entrada sin escalones. Se considerará cada elevador de manera individual, basándose en la relación entre su costo y el de una rampa construida en el lugar, y las condiciones específicas del lugar, y los requisitos locales de zonificación y restricciones del lugar.

Si el solicitante lo pide, se instalarán detectores de humo con luces intermitentes en toda la casa. Si se solicita, los detectores de humo con luces intermitentes se instalarán en lugar de los detectores estándar de humo/CO.

Las adaptaciones razonables estándar para las modificaciones del baño varían ligeramente según el tipo de adjudicación. Las opciones específicas del tipo de adjudicación para las acomodaciones razonables se describen en cada tipo de adjudicación en las siguientes secciones: 9.3.3 Adaptaciones razonables – Tipo de adjudicación de rehabilitación, 9.4.2 Adaptaciones razonables – Tipo de adjudicación de reconstrucción, 9.5.3 Adaptaciones razonables – Tipo de adjudicación para el reemplazo de casas móviles.

9.3 Tipo de adjudicación de rehabilitación

Los solicitantes elegibles con propiedades construidas con estructura de entramado califican para un tipo de adjudicación de rehabilitación cuando el costo estimado de reparación es menor al 60 por ciento del valor de reemplazo de la estructura o \$100,000, lo que sea menor, y la propiedad no se considere de otra manera como “no apta para rehabilitación”.

9.3.1 No apto para rehabilitación

El HRRP define “no apto para rehabilitación” como:

- estructuras declaradas inhabitables por la autoridad con jurisdicción: las propiedades declaradas inhabitables o “marcadas en rojo” por las autoridades locales no se rehabilitarán;
- las estructuras que no puedan repararse bajo los límites establecidos por el Programa debido a restricciones legales, de ingeniería o ambientales (permisos, condiciones extraordinarias del lugar, etc.) se considerarán no aptas para su reparación;
- las estructuras que son estructuralmente inseguras o que tienen otras condiciones que hacen imposible o insegura la inspección interior por el HRRP;
- las estructuras que ya se demolieron o
- las estructuras que necesitan elevación.

A los solicitantes elegibles con casas construidas con entramado que se consideren no aptas para rehabilitación se les puede ofrecer asistencia para la reconstrucción. A los solicitantes con MHU que no puedan repararse según los requisitos del Programa se les puede ofrecer un reemplazo o reconstrucción de la MHU. La reconstrucción solo se ofrecerá a propietarios elegibles de MHU si el solicitante es propietario del terreno en el que está la unidad y la reconstrucción es viable.

9.3.2 Alcance del trabajo de rehabilitación

Las reparaciones patrocinadas por el Programa tienen como objetivo reparar los daños restantes causados por la tormenta y hacer que la vivienda sea digna, segura y sanitaria. El HRRP no proporciona reparaciones “igual por igual”. Las reparaciones del HRRP se completarán usando material estándar de grado económico/constructor, no con material que coincida con el que había antes. Por ejemplo, si una adjudicación de reparación necesita el reemplazo de armarios, el Programa reemplazará los armarios existentes por armarios de grado estándar, independientemente del grado de los armarios anteriores.

El alcance del trabajo de reparación se limitará a los elementos identificados por el Programa como necesarios para restaurar la vivienda a un estado digno, seguro y sanitario. No se considerarán las reparaciones, mejoras o modificaciones solicitadas por el propietario. Por ejemplo, si algunas ventanas necesitan reparación o reemplazo, el Programa solo reparará o reemplazará aquellas ventanas que necesiten reparación o reemplazo; otras ventanas que sí funcionan o sin daños no serán reemplazadas ni reparadas sin importar la estética, la eficiencia o el diseño.

Se reemplazarán los electrodomésticos esenciales estándar que no funcionen o no existan en el momento de la evaluación de daños. Los electrodomésticos esenciales incluyen únicamente: estufa/plancha, horno, campana extractora, calentador de agua y refrigerador. Solo se podrán reemplazar los lavavajillas si existía uno previamente en la vivienda y no funciona. Las adjudicaciones de reparación no incluirán un lavavajillas si no había uno presente en el momento de la evaluación de daños o si no se determina de manera razonable que fue retirado debido a los daños causados por la tormenta. Las lavadoras y secadoras, los microondas, los congeladores independientes y otros electrodomésticos no esenciales no son elegibles para reemplazo. Cualquier producto obsoleto reemplazado como parte de las reparaciones debe ser reemplazado por productos o electrodomésticos con certificación ENERGY STAR®, Water Sense o los designados por otros programas federales de gestión de la energía (FEMP) que alcancen un rango de eficiencia energética similar o superior.

Los artículos de lujo, **incluyendo, entre otros**, encimeras de alta gama, electrodomésticos de alta gama, pisos de piedra, sistemas de seguridad, piscinas, spas, chimeneas, cobertizos, anexos, cercas y antenas parabólicas de televisión, no son elegibles bajo el HRRP.

El alcance de los trabajos de reparación se limitará a los elementos que el Programa determine necesarios para restaurar la vivienda a un estado digno, seguro y sanitario, el HRRP no garantiza que el trabajo hecho como parte de la adjudicación de reparación coincida con otros elementos de la vivienda. Algunos ejemplos de esto incluyen, entre otros:

- Es posible que el piso que se reemplazó en algunas partes de una vivienda no coincida con el piso de otras habitaciones. El HRRP reemplazará el piso por habitación, hasta la abertura más cercana HRRP permitirá reparaciones de pisos de baldosas en baños con baldosas existentes. Las reparaciones de pisos de madera solo se considerarán hasta 16 pies cuadrados si son más rentables;
- Es posible que las lámparas reemplazadas no coincidan con las lámparas preexistentes o las lámparas de otras partes de la vivienda;
- Si solo una parte de las ventanas necesita reemplazo, es posible que no todas las ventanas de la casa coincidan;
- Si una parte de la casa necesita pintura, la pintura en la parte reparada de la casa puede no coincidir con la pintura en otras habitaciones (interior) o la fachada (exterior). El HRRP intentará, en la medida de lo posible, igualar el color original de la pintura al volver a pintar un área de la vivienda incluida en el alcance del trabajo. El HRRP pintará habitaciones interiores enteras, hasta la puerta o abertura, o secciones exteriores enteras hasta el siguiente cambio arquitectónico. No se pintarán más habitaciones o fachadas por motivos puramente estéticos.

9.3.3 Adaptaciones razonables – Tipo de adjudicación de rehabilitación

Los solicitantes que califiquen para un tipo de adjudicación de rehabilitación pueden calificar para adaptaciones razonables en las habitaciones o áreas donde el Programa esté haciendo trabajos específicos. En general, solo se harán adaptaciones razonables en los proyectos de reparación si el alcance del Programa afecta el artículo y la habitación donde se solicita una adaptación razonable. Por ejemplo, si el alcance del Programa no incluye el retiro/reemplazo de una bañera/ducha, el Programa no modificará la bañera/ducha existente con el único propósito de instalar o modificar las instalaciones existentes para incluir funciones de accesibilidad.

Si el alcance del Programa afecta la cocina, el baño o la entrada en un proyecto de reparación, el solicitante puede pedir adaptaciones razonables en esas áreas y esos elementos se pueden incorporar en la medida de lo posible. Las adaptaciones razonables para baños se ofrecen en tres (3) niveles, para que el solicitante pueda elegir el nivel de adaptación que mejor se adapte a su necesidad.

Los solicitantes que pidan adaptaciones en un baño pueden seleccionar una (1) de las tres (3) opciones estándar disponibles. Solo se harán modificaciones de accesibilidad en un (1) baño. Si el alcance del proyecto de reparación incluye más de un (1) baño, la adaptación razonable se instalará en el baño que esté en el alcance de trabajo del Programa, donde las modificaciones sean más factibles en las dimensiones y el alcance del trabajo existentes en la habitación. Si hay varios miembros discapacitados del grupo familiar en la solicitud, el programa considerará las solicitudes de adaptaciones razonables en dos (2) baños.

El Programa no moverá paredes para expandir el tamaño de un baño existente ni reconfigurará el baño para instalar adaptaciones de accesibilidad, excepto para relocalizar las líneas de drenaje para las duchas con acceso en silla de ruedas. Debido a que los proyectos de reparación se limitan en gran medida por el tamaño de las habitaciones existentes, no existen requisitos de tamaño estándar de ancho/largo para los compartimentos de bañera/ducha. El programa intentará reemplazar las bañeras/duchas con accesorios de tamaño similar a los existentes usando componentes de tamaño estándar. Todos los inodoros sustituidos en el alcance del trabajo de reparación tendrán una altura de la silla/altura ergonómica (17-19" desde el suelo hasta la parte superior del asiento). Al reemplazar inodoros, se debe reemplazar todo el inodoro. Los contratistas no pueden usar elevadores de asiento para inodoros en lugar de reemplazarlos por inodoros de altura ergonómica.

9.3.3.1 Adaptación razonable para baño 1 (RA-1)

Los solicitantes que opten por la Adaptación razonable 1 (RA-1) recibirán un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- combinación de bañera/ducha con refuerzos y barra de apoyo
- inodoro con la altura de una silla y con barras de apoyo

9.3.3.2 Adaptación razonable para baño 2 (RA-2)

Los solicitantes que pidan la Adaptación razonable 2 (RA-2) recibirán un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- combinación de bañera/ducha con refuerzos, barra de apoyo, asiento plegable y ducha de mano con riel ajustable.
- inodoro con la altura de una silla y con barras de apoyo

9.3.3.3 Adaptación razonable para baño 3 (RA-3)

Los solicitantes que pidan la Adaptación razonable 3 (RA-3) recibirán un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- compartimento de ducha con acceso para sillas de ruedas adaptándolo para al espacio existente de la bañera/ducha, equipado con barra de apoyo, asiento plegable y ducha de mano con riel ajustable. El programa intentará reemplazar la bañera/ducha con una ducha con acceso para sillas de ruedas de similar de tamaño, pero no excederá un compartimento de ducha de 30" x 60".
- inodoro con la altura de una silla y con barras de apoyo
- lavabo con espacio para una silla de ruedas debajo

9.4 Tipo de adjudicación de reconstrucción

Los solicitantes elegibles con viviendas construidas con estructura de entramado califican para un tipo de adjudicación de reconstrucción cuando el costo calculado de reparación es mayor o igual al 60 por ciento del valor de reemplazo de la estructura o \$100,000, lo que sea menor. Los solicitantes elegibles con propiedades que se consideren no aptas para rehabilitación también pueden calificar para una adjudicación de reconstrucción si el solicitante es propietario del terreno y es factible reconstruir la estructura de la propiedad.

Los solicitantes elegibles con MHU pueden calificar para la reconstrucción si el solicitante es propietario del terreno en el que está la MHU. Se le dará al solicitante la opción de elegir un tipo de adjudicación de reconstrucción siempre que la propiedad sea elegible para la reconstrucción.

Los solicitantes elegibles con MHU también pueden calificar para la reconstrucción si el solicitante es propietario del terreno en el que está la MHU y su reemplazo no es viable. El HRRP considera inviable reemplazar una MHU si debe elevarse por encima de la altura estándar de instalación de 3 pies, si las reglamentaciones municipales o de zonificación prohíben la instalación de una vivienda móvil en la propiedad o si otras limitaciones de ingeniería, ambientales o del lugar hacen que la instalación de una MHU en el lugar no sea viable.

Después de la ejecución del HGA para el proyecto de reconstrucción, el programa obtendrá un estudio específico del sitio y un certificado de elevación (si es necesario) de la propiedad que se reconstruirá para determinar las viviendas que caben en el lote sin excepciones/variaciones de zonificación. Al solicitante se le presentará un plano de planta estándar que se ajuste a su lote y sea congruente con la configuración de dormitorios/baños de la estructura dañada por la tormenta.

Las viviendas que alcancen el requisito mínimo para una adjudicación de reconstrucción serán demolidas y reconstruidas en un área sustancialmente similar, siempre que sea posible. El programa desarrollará un conjunto de planes y especificaciones de reconstrucción estandarizados para adaptarse a las medidas más frecuentes de un terreno, e incorporará la configuración de los dormitorios y baños identificadas en la sección 9.4.1 Tamaño y configuración de la nueva unidad. Las viviendas reconstruidas cumplirán los códigos de edificaciones locales e incorporarán los estándares de edificación ecológica, eficiencia energética y medidas de resiliencia, siempre que sea posible. El tamaño de la reconstrucción se determinará según la configuración de las habitaciones y los baños de la estructura dañada. Los planos y especificaciones estandarizados desarrollados por el programa incorporarán los estándares

mínimos del programa, el código local y los requisitos de zonificación, e incluirán material de construcción estándar. Estos planos estandarizados no se desarrollan para crear un reemplazo comparable para los esfuerzos de reconstrucción. Los planos y especificaciones de reconstrucción incluirán cualquier consideración ambiental identificada mediante el proceso de ERR.

Ya que las viviendas de una sola planta son más rentables que las configuraciones de varias plantas, el Programa seleccionará automáticamente viviendas de una sola planta siempre que se ajusten a las limitaciones del terreno. Es posible que el Programa ofrezca planos de planta más pequeños según el tamaño del terreno.

El HRRP no ofrece diseños personalizados de viviendas. Basándose en la información anterior, el Programa determinará el tamaño del plano de planta para el que cada propietario que necesita reconstrucción es elegible. El Programa construirá las viviendas conforme a los estándares actuales de viviendas certificadas por Energy Star aplicables en Florida. Para más información consulte: https://www.energystar.gov/newhomes/homes_prog_reqs/florida.

9.4.1 Tamaño y configuración de la nueva unidad

El HRRP ofrecerá a los solicitantes que califiquen para recibir una adjudicación de reconstrucción viviendas con planos de planta estándar del programa. El HRRP ofrece casas de 2, 3 y 4 dormitorios; todos los planos estándar incluyen 2 baños. El plano de planta estándar que recibe el solicitante se basa en la cantidad de dormitorios presentes en la propiedad dañada por la tormenta, según lo verificado mediante la evaluación de daños y las restricciones específicas del lugar. Si existe hacinamiento, el programa ha optado por intentar resolver situaciones de hacinamiento en la medida en que puedan resolverse hasta una configuración máxima de 4 dormitorios y 2 baños para un reemplazo de MHU o una reconstrucción. Solo se considerarán excepciones en la disposición de los dormitorios y baños de la vivienda reconstruida si el solicitante elige reducir el número de dormitorios o baños para disminuir la brecha en la DOB.

- Si la propiedad dañada por la tormenta tenía dos (2) dormitorios o menos, el solicitante recibirá una vivienda estándar de 2 dormitorios y 2 baños.
- Si la propiedad dañada por la tormenta tenía tres (3) dormitorios, el solicitante recibirá una vivienda estándar de 3 dormitorios y 2 baños.
- Si la propiedad dañada por la tormenta tenía cuatro (4) dormitorios o más, el solicitante recibirá una vivienda estándar de 4 dormitorios y 2 baños.

9.4.2 Adaptaciones razonables – Tipo de adjudicación de reconstrucción

Todos los proyectos de reconstrucción con estructura de entramado se diseñan con las siguientes adaptaciones. Todas las reconstrucciones recibirán las siguientes adaptaciones universales, independientemente si el solicitante pidió una adaptación razonable.

- Pasillos de 36 pulgadas, lo suficientemente anchos para acomodar una silla de ruedas estándar.
- Radio de giro adecuado para una silla de ruedas en la cocina.
- Radio de giro adecuado para una silla de ruedas en un (1) baño.⁹
- Todas las puertas se instalan con manijas en lugar de perillas.
- Las puertas exteriores, la puerta del dormitorio principal y la puerta del baño principal tienen 36 pulgadas de ancho.

Además, el solicitante puede pedir adaptaciones razonables en el baño, la cocina, la entrada o detectores de humo con luces intermitentes en toda la vivienda.

⁹ Si el solicitante pide una adaptación razonable para el baño, la adaptación razonable se instalará en el baño con radio de giro adecuado para una silla de ruedas, a menos que se especifique lo contrario en el Formulario de verificación de discapacidad. Si el solicitante elige quitar un baño para resolver una brecha en la DOB, es posible que el radio de giro de la silla de ruedas no esté disponible en el baño restante.

9.4.2.1 Adaptación razonable para baño 1 (RA-1)

Los solicitantes que opten por la Adaptación razonable 1 (RA-1) recibirán un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- combinación de bañera/ducha con refuerzos y barra de apoyo
- inodoro con la altura de una silla y con barras de apoyo

9.4.2.2 Adaptación razonable para baño 2 (RA-2)

Los solicitantes que pidan la Adaptación razonable 2 (RA-2) recibirán un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- combinación de bañera/ducha con refuerzos, barra de apoyo, asiento plegable y ducha de mano con riel ajustable.
- inodoro con la altura de una silla y con barras de apoyo

9.4.2.3 Adaptación razonable para baño 3 (RA-3)

Los solicitantes que pidan la Adaptación razonable 3 (RA-3) recibirán un (1) baño con las siguientes modificaciones de accesibilidad:

- compartimento de ducha de 30" x 60" con acceso para sillas de ruedas, equipado con barra de apoyo, asiento plegable y ducha de mano con riel ajustable.
- inodoro con la altura de una silla y con barras de apoyo
- lavabo con espacio para una silla de ruedas debajo

9.5 Tipo de adjudicación de reemplazo de Unidad de vivienda móvil

Los solicitantes elegibles con MHU califican para un tipo de adjudicación de reemplazo si la propiedad presenta daños por la tormenta confirmados y sin reparar, y si el solicitante es elegible. Antes de la adjudicación los solicitantes elegibles con MHU en terrenos arrendados deben tener el consentimiento del propietario del terreno para reemplazar la MHU en ese terreno o deben encontrar otro lugar que sea adecuado. Las viviendas que alcancen el requisito mínimo para una adjudicación de reemplazo serán demolidas y se instalará una nueva MHU en un área sustancialmente similar, siempre que sea posible. Si se proporciona una MHU de reemplazo, la MHU original debe ser demolida y retirada del sitio antes de reemplazar esa estructura. El tamaño de la unidad de reemplazo se determinará según la configuración de las habitaciones y los baños de la estructura dañada.

Los solicitantes elegibles con unidades de vivienda móvil que califiquen para un reemplazo y sean propietarios del terreno en el que está su MHU pueden calificar para una reconstrucción con construcción de entramado, si es posible, en dicho lugar. En este caso, al solicitante se le dará la opción de elegir entre un reemplazo o una reconstrucción. Si el solicitante elige la reconstrucción, deberá dar su consentimiento informado para recibir la reconstrucción en lugar del reemplazo estándar de la MHU. El tamaño de la reconstrucción se determinará según la configuración de las habitaciones y los baños de la estructura dañada.

9.5.1 Tamaño y configuración de la nueva unidad

El HRRP proporcionará a los solicitantes que califiquen para adjudicaciones de reemplazo MHU de 2, 3 y 4 dormitorios, ya sea de ancho normal o doble; todas las configuraciones de dormitorios incluyen 2 baños. La configuración de la unidad que recibe un solicitante es según el número de dormitorios en la propiedad dañada por la tormenta y en el ancho (sencillo o doble) de la MHU dañada por la tormenta, según lo verificado en la evaluación de daños. Si existe hacinamiento, el programa ha optado por intentar resolver situaciones de hacinamiento en la medida en que puedan resolverse hasta una configuración máxima de 4 dormitorios y 2 baños para un reemplazo de MHU o una reconstrucción. No se requieren excepciones de política para resolver situaciones de hacinamiento.

Solo se considerarán excepciones en la disposición de las habitaciones de la MHU de reemplazo si el solicitante elige reducir el número de dormitorios para disminuir o eliminar la brecha en la DOB.

- Si la propiedad dañada por la tormenta tenía dos (2) dormitorios o menos, el solicitante recibirá una MHU de 2 dormitorios y 2 baños.
- Si la propiedad dañada por la tormenta tenía tres (3) dormitorios, el solicitante recibirá una MHU de 3 dormitorios y 2 baños.
- Si la propiedad dañada por la tormenta tenía cuatro (4) dormitorios o más, el solicitante recibirá una MHU de 4 dormitorios y 2 baños.

La configuración del ancho de la MHU dañada por la tormenta también se basará en el ancho de la MHU dañada por la tormenta. El HRRP solo proporciona unidades de ancho sencillo y doble. No se proporcionan unidades de ancho triple o más grandes.

- Si la MHU dañada por la tormenta era de ancho sencillo, el solicitante recibirá una unidad de ancho sencillo.
- Si la MHU dañada por la tormenta era de doble ancho, triple ancho o de una configuración de ancho más grande, el solicitante recibirá una unidad de doble ancho. Si una unidad de ancho sencillo es la única que cabe en el terreno y cumple los requisitos de código/zonificación, entonces la unidad puede ser reemplazada por una de ancho sencillo.

Para reducir el tiempo necesario desde la adjudicación hasta la finalización en relación con las adjudicaciones de reemplazo, el Programa asignará al contratista general la tarea de obtener una MHU en la configuración de dormitorio/baño y ancho simple o doble que se adjudicó. El HRRP no ofrece planos de planta estándar para MHU. El HRRP ofrece configuraciones estándar de dormitorios/baños en unidades de ancho simple o doble en los siguientes rangos estándar de pies cuadrados. Todas las MHU obtenidas por el Programa deben ser unidades nuevas aprobadas por el HUD y cumplir los requisitos del código y la zonificación local, incluyendo las zonas de viento y las zonas térmicas correspondientes.

Configuración de dormitorio/baño	Pies cuadrados
Ancho simple con 2 dormitorios y 2 baños	750 – 900 pies cuadrados
Ancho simple con 3 dormitorios y 2 baños	1000 - 1200 pies cuadrados
Ancho simple con 4 dormitorios y 2 baños	1000 – 1200 pies cuadrados
Ancho doble con 2 dormitorios y 2 baños	1000 – 1250 pies cuadrados
Ancho doble con 3 dormitorios y 2 baños	1250 – 1500 pies cuadrados
Ancho doble con 4 dormitorios y 2 baños	1400 – 1800 pies cuadrados

9.5.2 Relocalización de la casa móvil

El HRRP permite la relocalización de una casa móvil en un lugar alternativo solo cuando no sea posible o esté prohibido reemplazar la MHU en el mismo lugar que la MHU dañada por la tormenta. La relocalización de una MHU puede considerarse para los solicitantes elegibles según las siguientes circunstancias:

- el propietario del terreno no presenta una solicitud y no da su consentimiento para que se reemplace una nueva unidad en su terreno;
- si la MHU debe elevarse por encima de la altura de instalación estándar de 3 pies;
- si las reglamentaciones de zonificación o municipales prohíben la instalación de una casa móvil en la propiedad o
- si existen otras limitaciones de ingeniería, del medio ambiente o del sitio que impidan la instalación de una MHU en ese lugar.

El HRRP no proporciona el reemplazo de propiedades para los solicitantes. Para poder reemplazar una MHU en otra propiedad, el solicitante debe buscar el lugar y obtener la propiedad o el permiso para instalar una MHU ahí. Los lugares alternativos deben tener una zonificación que permita la instalación de una unidad de vivienda móvil, tener acceso a conexiones de alcantarillado, agua y electricidad, y no

estar situadas en una llanura aluvial de 100 años. Los lugares alternativos de casas móviles deben pasar una revisión ambiental antes de que el solicitante haga un compromiso vinculante para arrendar o comprar la propiedad. Si un solicitante entra en un acuerdo vinculante para arrendar o comprar una propiedad alternativa antes de que el Programa haya autorizado ambientalmente la parcela alternativa, es posible que el solicitante no sea elegible para recibir asistencia, ya que esto constituye una acción que limita las opciones.¹⁰

El Programa pedirá documentación que muestre que el parque de casas móviles establecido o el terreno cuenta con los requisitos de plataforma y servicios públicos existentes necesarios. Una carta proporcionada por el solicitante propietario/arrendador del terreno que indique la existencia de la plataforma y los servicios públicos, licencia de ocupación, copias de facturas de servicios de alcantarillado y servicios públicos, u otros permisos emitidos por la jurisdicción local pueden servir como documentación de verificación junto con fotografías de la plataforma y las conexiones de servicios públicos existentes.

Si el nuevo sitio está situado en un parque de casas móviles establecido, el solicitante debe proporcionar al Programa copias de los convenios y restricciones del parque, además de la documentación mencionada arriba.

9.5.2.1 Registro de Revisión Ambiental

Para los solicitantes de una relocalización de una MHU se debe completar un Registro de Revisión Ambiental (ERR) en el lugar original dañado y en el nuevo lugar donde se instalará la unidad de reemplazo. Para que el Programa evalúe el nuevo lugar, el solicitante debe tener un contrato de arrendamiento sin ejecutar o un acuerdo por escrito para mantener el terreno arrendado. Se deben enviar copias del contrato de arrendamiento sin ejecutar o la documentación del acuerdo al Programa antes de que éste programe un ERR en el nuevo lugar.

9.5.2.2 Requisitos del nuevo lugar

El lugar para la MHU de reemplazo debe ser un parque de casas móviles existente con una plataforma e infraestructura de servicios públicos existente para la instalación de la MHU o un terreno con una plataforma e infraestructura de servicios públicos existente para la instalación de la MHU. El programa no financiará el desarrollo de nuevos lugares. Para los fines de esta política, el desarrollo de nuevos lugares incluye, entre otros:

- limpieza del lugar
- nivelación del lugar
- instalación de concreto u otro sustrato
- instalación de infraestructura de servicios públicos y alcantarillado

9.5.2.3 Elevación y seguro contra inundaciones

Dado que la propiedad arrendada o propia debe estar situada fuera de la llanura aluvial para el reemplazo de la MHU, no se necesitan consideraciones de elevación o seguro adicional contra inundaciones para cumplir los requisitos del Programa.

9.5.3 Adaptaciones razonables – Tipo de adjudicación para el reemplazo de casas móviles

Los solicitantes que califiquen para un tipo de adjudicación de reemplazo pueden solicitar adaptaciones razonables. Las adaptaciones razonables en los proyectos de MHU están limitadas por las

¹⁰ 24 CFR 58.22(a) Ni el receptor ni ningún participante en el proceso de desarrollo, incluyendo entidades sin fines de lucro públicas o privadas, con o sin fines de lucro, o cualquiera de sus contratistas, puede comprometer la asistencia del HUD bajo un programa mencionado en la sección 58.1(b) en una actividad o proyecto hasta que el HUD o el estado haya aprobado la solicitud de liberación de fondos (RROF) del receptor y la certificación relacionada del ente responsable. Además, hasta que la RROF y la certificación relacionada hayan sido aprobados, ni el receptor ni ningún participante en el proceso de desarrollo pueden comprometer fondos que no provengan del HUD o hacer una actividad o proyecto bajo un programa listado en la sección 58.1(b) si la actividad o proyecto tendría un impacto ambiental adverso o **limitaría la elección de alternativas razonables**.

especificaciones del fabricante y la disponibilidad de unidades. A los solicitantes que soliciten adaptaciones razonables se les proporcionará una MHU "accesible para sillas de ruedas". Las asignaciones de accesibilidad para sillas de ruedas están controladas por el fabricante de la MHU y pueden incluir características como puertas más anchas, barras de apoyo o compartimentos de ducha con umbral bajo.

El programa ha establecido que las MHU accesibles para sillas de ruedas deben incluir:

- un baño con:
 - ducha con entrada y umbral bajo, con un umbral no superior a siete (7) pulgadas del piso,
 - ducha de mano en un riel ajustable y un asiento en la ducha, e
 - inodoro con una altura ergonómica y un asiento a 17 a 19 pulgadas sobre el piso
- ancho mínimo de 32 pulgadas para las puertas exteriores.
- ancho mínimo del pasillo de 36 pulgadas.
- ancho mínimo de las puertas del baño y el dormitorio de 32 pulgadas.

Las adaptaciones adicionales, como detectores de humo para personas con problemas auditivos o compartimentos de ducha sin escalones ni elevaciones, se considerarán por separado e individualmente, según las necesidades del solicitante.

10.0 Beneficio de asistencia para vivienda temporal

Por regla general, el HRRP no proporcionará los costos de la relocalización temporal a los solicitantes propietarios ocupantes que deban desocupar su propiedad durante las actividades de construcción. Como el HRRP es un programa voluntario para propietarios ocupantes y a esos solicitantes se les informa de las políticas del Programa en el momento de la solicitud, la relocalización temporal será responsabilidad del propietario ocupante. Sin embargo, FloridaCommerce reconoce que algunos beneficiarios del HRRP, en particular los grupos familiares de LMI y los grupos familiares con miembros vulnerables, pueden enfrentar dificultades económicas causadas por el costo de la vivienda provisional que podría ser necesaria durante el proceso de reparación o reconstrucción. Para evitar el desplazamiento y la falta de vivienda de los solicitantes del HRRP, FloridaCommerce ha desarrollado el Beneficio de asistencia para vivienda temporal (THAB) para dar asistencia adicional a los solicitantes propietarios ocupantes del HRRP que pasan por dificultades económicas debido a, o exacerbadas por, el costo de la vivienda provisional y han agotado todas las demás opciones disponibles.

La asistencia de relocalización temporal no se proporciona a los inquilinos mediante el THAB. Los inquilinos desplazados por las actividades del HRRP son elegibles para recibir asistencia de relocalización temporal del Programa según lo exige la Ley uniforme de asistencia para relocalización y adquisición de bienes inmuebles (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Act, URA). Puede encontrar más información de la asistencia para la relocalización de inquilinos en el Apéndice A: Asistencia uniforme para la relocalización (URA) adjunto.

El HRRP prestará asistencia de alquiler temporal, según el caso, mediante el THAB, a los solicitantes propietarios ocupantes que estén pasando por dificultades y desplazamiento por un período de tiempo extenso u otras circunstancias atenuantes comprobadas debido a las actividades del HRRP. Los solicitantes en la Fase 1 o Fase 2 que indiquen que necesitan THAB y que han agotado todas las demás opciones para obtener vivienda temporal, recibirán THAB. Otros solicitantes deben proporcionar pruebas de circunstancias atenuantes para que se evalúen individualmente.

El THAB puede estar disponible para los participantes del HRRP con un Acuerdo de adjudicación para propietarios (HGA) ejecutado, hasta que se completen las actividades del HRRP en su vivienda dañada. El THAB da asistencia bajo el HRRP para necesidades no atendidas y que estén relacionadas con gastos de alojamiento o alquiler a corto plazo elegibles, siempre que el grupo familiar esté en o por debajo del 80 por ciento del AMI y sea un beneficiario que también reciba asistencia del HRRP para su propiedad dañada por el huracán Ian.

El THAB es un beneficio de asistencia de vivienda que no da como resultado directo la rehabilitación, reemplazo o reconstrucción de una vivienda. Por lo tanto, el THAB no se cuenta para el límite del programa de rehabilitación, reemplazo o reconstrucción de la vivienda. El límite de construcción del Programa identificado en estas directrices se aplica a los costos de construcción directos e indirectos asociados a las reparaciones del Huracán Ian. El THAB tendrá un límite máximo de asistencia de \$20,000 en pagos patrocinados por el programa. Los retrasos en la construcción, de los que el contratista asignado por el HRRP sea responsable, pueden dar como resultado la obligación del contratista de proporcionar asistencia de vivienda adicional; dicha asistencia no está sujeta al límite establecido por el THAB.

Los solicitantes propietarios ocupantes que elijan quedarse con amigos o familiares en lugar de alojarse en un hotel o un apartamento alquilado a corto plazo no son elegibles para THAB. Además, cualquier solicitante propietario ocupante que utilice inicialmente la asistencia del THAB y posteriormente abandone la vivienda temporal, verá finalizados todos los pagos futuros del THAB. Si un receptor del THAB abandona la situación de vivienda temporal sin registrar su salida adecuadamente y sin avisar al Programa de su partida, y se generan cargos por las noches posteriores, el receptor del THAB será responsable de cualquier costo generado y considerado no permitido por el HRRP.

El THAB permite alojamiento a corto plazo en forma de asistencia temporal en hoteles o asistencia temporal para alquiler.

10.1 Elegibilidad para THAB

Si un propietario ocupante solicitante considera que enfrenta una situación de dificultad demostrable que le impide cumplir las políticas del Programa, puede presentar pruebas de dicha dificultad a su

representante del programa y solicitar el THAB. El Programa evaluará las solicitudes de vivienda temporal individualmente después de revisar todas las circunstancias. Los solicitantes en la Fase 1 que indiquen que necesitan THAB y que han agotado todas las demás opciones para obtener vivienda temporal, recibirán THAB.

Los solicitantes en la Fase 2 que indiquen que necesitan THAB deben proporcionar pruebas de circunstancias atenuantes que se revisarán caso por caso. Las dificultades demostrables pueden incluir pérdida del empleo, quiebra de un negocio, divorcio, enfermedad médica grave, lesión, muerte de un familiar o cónyuge, facturas médicas inesperadas y extraordinarias, discapacidad, reducción sustancial de ingresos, deuda inusual y excesiva debido a un desastre natural, etc. Ninguno de los ejemplos anteriores, individualmente o juntos, garantiza automáticamente una situación de dificultad comprobable; la lista tampoco es exhaustiva, pudiendo existir otros factores relevantes al evaluar la dificultad comprobable en un caso específico.

La asistencia de THAB solo está disponible para participantes activos del HRRP que:

- sean propietarios ocupantes de la vivienda asistida por el programa;
- hayan agotado todas las demás opciones;
- tengan ingresos del grupo familiar iguales o inferiores al 80 por ciento del AMI;
- hayan firmado un HGA del HRRP para el Huracán Ian;
- se encuentren actualmente en estado de adjudicación, pero la construcción no se completó;
- necesiten vivienda temporal debido a otras circunstancias de dificultad, según lo aprobado por el HRRP, como el desplazamiento temporal necesario cuando una vivienda está dañada y debe ser desocupada por seguridad durante las obras de construcción, y otras medidas razonables;
 - se presume que los solicitantes de la Fase 1 tienen dificultades demostrables y calificarán para THAB sin proporcionar evidencia adicional de las dificultades y

Además de los criterios mencionados arriba, también se aplica el siguiente criterio de elegibilidad:

- Los beneficiarios de la asistencia de THAB no pueden recibir alojamiento temporal concurrente o asistencia para alquiler de otras organizaciones gubernamentales o caritativas que causen un beneficio duplicado.
- Si el propietario recibió alguna asistencia de cualquier otra fuente para el alquiler, los fondos deben haberse agotado antes del suministro de fondos de THAB del CDBG-DR.
- Los fondos deben usarse para alojamiento y no pueden usarse para ningún otro propósito.

El THAB no es una DOB para fondos de rehabilitación, reparación o reconstrucción de viviendas, ya que constituye una actividad elegible separada y distinta. Antes de considerar a un propietario elegible para la asistencia de THAB, el HRRP verificará que la asistencia previa para el alquiler, si se recibió, se haya agotado en costos elegibles.

10.2 Tipos de asistencia de THAB

THAB depende de las necesidades de los solicitantes, las que serán identificadas y confirmadas por representantes del HRRP para determinar las mejores y más razonables opciones disponibles para los solicitantes. La asistencia del THAB puede dar alojamiento temporal en hoteles, moteles u hoteles de estadía prolongada, a menos que se necesiten arreglos distintos por un desplazamiento excesivamente prolongado o adaptaciones razonables que no sean posibles en alojamientos estándar a corto plazo. El THAB no debe exceder los 90 días, pero puede extenderse hasta un máximo de 6 meses. El beneficio se calculará según las tarifas de alojamiento por noche de la Agencia de Servicios Generales (GSA) para el área del solicitante. Las tarifas de GSA se pueden encontrar en <https://www.gsa.gov/travel/plan-book/per-diem-rates>.

La asistencia del THAB incluye:

- **Beneficio de asistencia temporal en hoteles:** se proporcionará financiamiento para alojamiento temporal en hoteles para familias por un período calculado hasta de 90 días, con posibilidad de extenderse el beneficio hasta un máximo de 6 meses. Las extensiones que superen los 6 meses se pueden aprobar individualmente.

- **Beneficio extendido para la asistencia temporal en hoteles:** en caso de que el contratista notifique al HRRP que el proyecto excederá el programa original y el propietario no podrá volver a ocupar su vivienda debido a plazos de construcción que superen la asistencia inicial, se puede generar una extensión de beneficios para evitar la falta de vivienda o una carga económica adicional indebida. La extensión se dará según el nuevo periodo de tiempo calculado por el contratista.
- **Asistencia de alojamiento alternativo:** en los casos en que la duración del desplazamiento calculado supere los 90 días debido a otros factores atenuantes, se puede aprobar un alojamiento alternativo (por ejemplo, una opción diferente a hoteles, moteles u hoteles de estadía prolongada) según cada caso.

10.3 Beneficios máximos del THAB

El THAB cubre el 100% de la tarifa nocturna o mensual del hotel, motel u hotel de estadía prolongada, como se indica abajo, sin necesitar un porcentaje de costo compartido del propietario. El beneficio tiene un límite máximo de \$20,000. Este límite máximo puede ser eximido en áreas con tarifas elevadas, según lo definido por la publicación de GSA, con la aprobación de FloridaCommerce según cada caso individual. Los retrasos en la construcción responsabilidad del contratista asignado por el HRRP pueden dar como resultado la responsabilidad del contratista por las provisiones de asistencia adicional de vivienda; esta asistencia adicional no está limitada por el límite del THAB. Si el programa de reconstrucción o rehabilitación se extiende más allá del cálculo inicial, FloridaCommerce, a su exclusivo criterio, puede aprobar cualquier extensión de vivienda temporal, según cada caso individual.

10.4 Terminación o interrupción de la asistencia THAB

La asistencia de vivienda temporal se suspende cuando la vivienda del propietario pasa la inspección final; se espera que el propietario vuelva a ocupar su vivienda en los cinco días posteriores a la aprobación de la inspección final. No se permitirán pagos adicionales por THAB después del quinto día siguiente a una inspección final aprobada o el día en que el propietario vuelva a ocupar su vivienda, lo que ocurra primero.

El HRRP reconoce que pueden existir circunstancias imprevistas que causen que un propietario se retire, quede inactivo o sea descalificado del HRRP después de la determinación de elegibilidad aun cuando el propietario haya acordado continuar en el programa. Los ejemplos de terminación o interrupción de la asistencia del THAB incluyen, entre otros:

- Un propietario elegible que recibió o está recibiendo asistencia del THAB se retira, queda inactivo o es descalificado del Programa. La asistencia del THAB debe cesar inmediatamente tras dicha determinación por el personal del Programa.
Un propietario firmó su acuerdo de adjudicación y no desocupa la propiedad de manera oportuna, según lo notificado por el Programa, para permitir que comiencen las actividades de construcción.
- Un propietario que no se presenta a su reservación del THAB y el HRRP ha intentado comunicarse con él, si tras 24 horas desde el intento de contacto el propietario no ha proporcionado una razón válida para no cumplir su fecha/hora de registro. El HRRP intentará comunicarse por el método de comunicación preferido del solicitante. Esto se evaluará individualmente para mitigar el gasto innecesario.
- Un propietario es negligente o causa daños al alojamiento temporal. En estos casos, el HRRP avisará inmediatamente al propietario y dará por terminada la asistencia del THAB. El propietario será responsable por el costo de todos los daños.
- Un propietario es expulsado o se le prohíbe el acceso al alojamiento temporal debido a la conducta del solicitante o de cualquier miembro del grupo familiar.
- Un propietario decide quedarse con amigos o familiares en lugar de alojarse en un hotel u otro arreglo elegible para THAB. La rescisión de la ocupación de un hotel para quedarse con familiares o amigos dará como resultado la terminación de los pagos. No hacer el registro de salida correctamente al abandonar el alojamiento de THAB y no avisar adecuadamente al Programa sobre su partida puede tener como consecuencia que el beneficiario de THAB sea responsable de cualquier cargo adicional por las noches posteriores, lo que podría considerarse no autorizado por el HRRP.

- Un propietario celebra un contrato de arrendamiento a corto plazo sin la revisión y aprobación previa del Programa.

Al enterarse de cualquiera de las condiciones anteriores, los beneficiarios del THAB deben recibir inmediatamente un Aviso de terminación de vivienda temporal por correo postal y correo electrónico, si corresponde.

11.0 Preconstrucción

Una vez firmado el Acuerdo de adjudicación para propietarios (HGA), el caso entra en la fase de "preconstrucción". En la fase de preconstrucción del programa, se desarrollan diversas actividades fundamentales que preparan el proyecto para el principio de la construcción física. Actividades clave que se hacen durante la fase de preconstrucción del programa, incluyendo entre otros:

- **Asignación del contratista general:** el HRRP asigna un Contratista General (GC) calificado del Programa para completar el proyecto de construcción;
- **Levantamiento topográfico y diseño:** el Programa coordinará un levantamiento topográfico de la propiedad y un diseño de ingeniería para el proyecto, según corresponda;
- **Cálculo del costo:** el GC asignado visitará el lugar del proyecto para finalizar un cálculo de los costos.
- **Reunión preconstrucción:** el programa organizará una reunión con el solicitante para revisar elementos clave relacionados con la construcción;
- **Permisos:** el GC asignado obtendrá todos los permisos necesarios para completar el alcance del trabajo de construcción asignado.
- **Mudanza del propietario y desconexión de servicios públicos (si aplica):** los propietarios deben mudarse temporalmente de la propiedad dañada por la tormenta para que se pueda construir. Si corresponde, los propietarios también deben encargarse de la desconexión de los servicios públicos en la propiedad.

11.1 Selección y asignación del contratista

El HRRP cuenta con una red de GC calificados para hacer proyectos de reparación, reconstrucción y reemplazo de MHU. Se asignarán GC para completar los trabajos de construcción para los solicitantes elegibles y adjudicados. El HRRP asignará un GC a cada proyecto después de la firma del Acuerdo de subvención para propietarios. Los solicitantes no pueden seleccionar o administrar a su propio contratista general.

El HRRP asignará proyectos a los GC según su historial de desempeño en proyectos de construcción del HRRP y su capacidad para asumir más trabajos en el momento en que el proyecto esté listo para ser asignado.

Cada vivienda asignada y completada por un GC se calificará en una escala de 0 a 100 según la velocidad de las actividades de preconstrucción y construcción, la calidad de la construcción y el servicio al cliente. Luego se calcularán las puntuaciones promedio para cada GC según las puntuaciones finales de las viviendas terminadas. Posteriormente, los GC se clasificarán según la puntuación total. Los GC con puntuaciones más altas pueden recibir más asignaciones, ya que operan a un nivel superior que los GC con puntuaciones más bajas.

11.1.1 Requisitos de los contratistas

- Todos los contratistas deberán tener y proporcionar prueba de una póliza de responsabilidad civil general vigente por al menos la cantidad total de todos los contratos adjudicados en este programa. No hacerlo puede tener como consecuencia la rescisión de la adjudicación.

Todos los contratistas deben asegurar y proporcionar prueba de las fianzas de cumplimiento y pago, cuando sea necesario, antes del principio de las actividades de construcción. No hacerlo puede tener como consecuencia la rescisión de la adjudicación.

Los contratistas serán responsables de documentar (con fotografías y reportes por escrito) cualquier daño preexistente y anterior a la tormenta a la propiedad que no se haya incluido en el alcance del trabajo. Cualquier trabajo hecho en elementos no incluidos en el alcance del trabajo antes de una orden de cambio aprobada por el programa se hará a riesgo del GC.

Los contratistas son responsables del cumplimiento de la Regla de Vivienda Segura contra el Plomo (Lead Safe Housing Rule, LSHR) del HUD, que está en la 24 CFR Parte 35 Subpartes B a la M, y la Regla de Renovación, Reparación y Pintura (RRP) de la Agencia de Protección Ambiental (EPA), en la 40 CFR Parte 745 y todas las demás normas y reglamentaciones aplicables. Los lugares de proyectos deben cumplir lo anterior por completo y en todo momento.

Todas las empresas que hagan, ofrezcan o afirmen hacer renovaciones en viviendas específicas a cambio de una remuneración deben cumplir la Regla RRP de la EPA y la Regla de Educación Previa a la Renovación de Plomo (Lead-Pre) de la EPA. Los requisitos reglamentarios se pueden encontrar en [40 CFR Parte 745 Subparte E](#) Renovación de propiedades residenciales. Esto significa que todos los GC que participen en este Programa de recuperación por desastre deben estar certificados por la EPA. Además, todas las personas que hagan trabajos de renovación en nombre de la empresa deben ser renovadores certificados.

El GC será responsable de determinar las necesidades de servicios públicos, proporcionar instalaciones sanitarias, operar equipos de manera segura en el lugar y obtener los permisos necesarios.

Los contratistas no deben alterar el lugar antes de comenzar las actividades de construcción aprobadas por el programa HRRP. El incumplimiento de estas normas podría dar como resultado la rescisión de la adjudicación del contratista para trabajar en la propiedad.

Una vez finalizada, la propiedad deberá cumplir los estándares de construcción del programa aplicables.

Todos los trabajos hechos por el GC estarán garantizados por los siguientes períodos. La fecha de principio de estas coberturas de garantía comenzará a partir de la fecha de la inspección final aprobada del Programa.

- dos (2) años: garantía general para reparaciones a la vivienda y garantía de sistemas eléctricos, de plomería y mecánicos (si se hace dicho trabajo) y
- diez (10) años: garantía estructural (si se hacen trabajos estructurales).

11.2 Levantamiento topográfico y diseño

El HRRP proporcionará a los GC planos de construcción, levantamientos iniciales de linderos y certificados preliminares de elevación si son necesarios para proyectos de reconstrucción. El HRRP proporcionará certificados de ingeniería y elevación preliminar para proyectos de rehabilitación, si es necesario. El HRRP proporcionará certificados preliminares de elevación para reemplazos de MHU, si es necesario.

11.3 Cálculo del costo

Como parte de la contratación del GC, el Programa desarrolló estándares de precios para cada uno de los tres (3) tipos de adjudicación ofrecidos por el HRRP. Todos los costos generados por el HRRP deben seguir los principios de costos descritos en 2 CFR Parte 200, Subparte E. Cuando se selecciona un contratista, el HRRP proporciona al contratista un alcance preliminar del trabajo.

- Para los reemplazos de casas móviles, el alcance preliminar del trabajo del Programa incluye el número de dormitorios y baños que se deben incluir en la MHU, cualquier modificación de accesibilidad que se deba incluir y el ancho de la unidad (ancho simple o doble).
- Para los tipos de adjudicación de reconstrucción, el alcance preliminar del trabajo del Programa incluye planos de construcción, levantamientos topográficos iniciales, certificados de elevación preliminares si se necesitan y cualquier modificación de accesibilidad que se deba incluir.
- Para los tipos de adjudicación de reparación, el alcance preliminar del trabajo del programa es el documento de Costo calculado de reparación (ECR), que se basa en los precios de Xactimate y se prepara durante la fase de evaluación de daños.

Los GC visitarán cada propiedad afectada para evaluar las condiciones específicas del lugar que deben tenerse en cuenta en el cálculo de costos del HRRP y para determinar el alcance del trabajo del HRRP. El solicitante o su designado deben asistir a la visita al sitio que haga el GC. Después de visitar el lugar e incluir cualquier partida presupuestaria específica del lugar en el alcance del trabajo, el GC debe presentar dicho alcance al Programa para su revisión y aprobación. El programa debe aprobar el alcance de cada trabajo antes de que el GC pueda comenzar las actividades de construcción. Una vez aprobado, el alcance del trabajo del HRRP solo puede modificarse con una orden de cambio debidamente autorizada.

Las evaluaciones adicionales para los tipos de adjudicación de rehabilitación pueden aumentar el cálculo de los costos, lo que hace que el tipo de adjudicación cambie a reconstrucción. En este caso, la solicitud deberá pasar otra revisión ambiental para el tipo de adjudicación de reconstrucción.

11.4 Reunión de preconstrucción

Una vez que el Programa haya aprobado el alcance del trabajo, el GC y el administrador de casos organizarán una reunión de “preconstrucción” con cada solicitante. El propósito de la reunión de preconstrucción es informar al propietario sobre los próximos pasos, darle el plano de planta o el alcance del trabajo que será proporcionado por el programa y responder cualquier pregunta relacionada con la construcción que pueda tener el propietario. Los temas clave que se tratan durante la reunión de preconstrucción incluyen, entre otros:

- Las **responsabilidades del propietario** incluyen, entre otras:
 - **mudanza del propietario y desconexión de servicios públicos:** el GC y el propietario acordarán una fecha en la que el propietario deberá desocupar la propiedad dañada por la tormenta y desconectar todos los servicios públicos.
 - **condiciones del lugar:** el lugar del proyecto debe estar sin escombros excesivos ni pertenencias personales. Durante la reunión de preconstrucción, se informará al solicitante de las acciones que debe tomar para preparar el lugar para la construcción. **Si en el sitio hay escombros excesivos o pertenencias personales, el solicitante deberá limpiar el lugar en los treinta (30) días posteriores a la reunión de preconstrucción.** También se informará al solicitante cuáles, si los hubiera, cobertizos, jardines, estructuras auxiliares deben retirarse. De manera similar, si el solicitante quiere conservar alguno de los elementos programados para ser removidos/demolidos, el solicitante deberá retirar estos elementos de la propiedad en los **treinta (30) días** posteriores a la reunión de preconstrucción. **Los cobertizos, los jardines y las estructuras que permanezcan en la propiedad dañada treinta (30) días después de la reunión de preconstrucción podrían ser demolidos y el HRRP no los reemplazará.**
- **Alcance del trabajo:** el GC entregará al solicitante una copia del alcance del trabajo aprobado por el Programa. Si el proyecto es un reemplazo o reconstrucción de una MHU, el alcance del trabajo deberá incluir una copia del plano de planta que se ofrece.
- **Adaptaciones razonables:** el GC confirmará con el solicitante cualquier adaptación razonable incluida en el alcance del trabajo aprobado.

11.5 Permisos y cumplimiento de códigos

Los GC deben completar todas las actividades de construcción proporcionadas por el HRRP según los códigos de construcción locales. Los GC son responsables de determinar qué permisos se necesitan para completar el alcance del trabajo aprobado por el HRRP y de obtener todos los permisos necesarios de la autoridad competente para el cumplimiento del código en el lugar donde está el proyecto de construcción. Los permisos necesarios para cada proyecto varían según el lugar y el alcance del trabajo, pero pueden incluir permisos para:

- demolición
- fosa séptica
- instalación de MHU
- instalaciones mecánicas, eléctricas o de fontanería
- construcción
- techado
- eliminación de asbesto o pintura a base de plomo

Es posible que los solicitantes estén obligados a firmar documentos que autoricen al GC para obtener los permisos de la autoridad competente. Debido a que los requisitos varían según la jurisdicción, los documentos que necesiten la firma del solicitante también pueden variar. Si se le exige firmar o completar documentos para el trámite de permisos, el solicitante deberá hacerlo en los treinta (30) días posteriores a la presentación de dichos documentos.

Los GC deben demostrar el cumplimiento del código para aprobar una inspección final del Programa. Para proyectos de reconstrucción o reemplazo de MHU, el cumplimiento del código se confirmará mediante un certificado de ocupación (o equivalente), emitido por la autoridad competente. Para

Directrices del Programa de reparación y reemplazo de viviendas por el Huracán Ian

proyectos de reparación, el cumplimiento del código se confirmará mediante certificados de finalización (o su equivalente), según corresponda, emitidos por la autoridad competente. Los certificados de finalización emitidos para proyectos de reparación pueden variar, según el alcance del trabajo hecho por el Programa.

12.0 Construcción

12.1 Responsabilidades del propietario durante la construcción

El HRRP no se hará responsable de las pertenencias del propietario que se hayan perdido o dañado durante la construcción. El propietario debe asegurar o relocalizar sus pertenencias hasta que se complete la construcción. El Programa proporcionará hasta dos (2) contenedores de almacenamiento para los solicitantes según sea necesario.

- El propietario tendrá 30 días calendario para mudarse de la propiedad a partir de la fecha de la reunión de preconstrucción y almacenar cualquier propiedad personal valiosa que pueda dañarse durante la construcción.
- El propietario debe facilitar el acceso a la propiedad a los contratistas que prestan servicios de construcción. Si se le niega el acceso razonable y oportuno a un contratista de construcción que está tratando de hacer un esfuerzo de buena fe para hacer las reparaciones necesarias, el propietario será retirado del Programa.
- El propietario es responsable de la seguridad de su propiedad y pertenencias personales. Mover, almacenar o resguardar los bienes personales es responsabilidad del propietario. A los solicitantes de beneficios de reemplazo, rehabilitación y reconstrucción se les proporcionará hasta dos (2) unidades de almacenamiento temporal en el lugar para uso del propietario. Los artículos colocados en los contenedores de almacenamiento temporales proporcionados por el Programa serán responsabilidad del solicitante. El HRRP no asumirá la responsabilidad por la condición de los artículos colocados en los contenedores de almacenamiento temporales proporcionados por el Programa. En el momento de la reserva, el propietario deberá proporcionar una tarjeta de crédito o débito para los contenedores de almacenamiento, cuando sea posible.
- Si se le proporciona una unidad de almacenamiento en el lugar, el propietario deberá retirar todas las pertenencias de la unidad de almacenamiento en los 14 días posteriores a la finalización de la entrega de las llaves. La unidad será retirada por el contratista en los siguientes 14 días. Cualquier artículo que quede en la unidad después de 14 días será retirado de la unidad y colocado en la vivienda del propietario para que la unidad pueda retirarse.
 - Si el solicitante pide más tiempo para retirar sus pertenencias del contenedor de almacenamiento, el solicitante deberá coordinar en el plazo de 14 días con el contratista general y la compañía de contenedores de almacenamiento para transferir la unidad a nombre del solicitante. El solicitante deberá hacerse cargo económicamente de los pagos de la unidad una vez que venzan los 14 días.
- Durante la construcción, el propietario no debe interferir en las áreas de reparación y debe mantenerse alejado de la zona de construcción. Si los propietarios necesitan o desean visitar el lugar deben programar la visita con el superintendente de construcción.
- Todos los escombros, vehículos abandonados y construcciones que representen una amenaza para la seguridad o la salud, según lo determine la jurisdicción local o la persona calificada para tomar dicha determinación, deben retirarse de la propiedad en los 30 días calendario posteriores a la reunión de preconstrucción. Los propietarios deben retirar los bienes personales deteriorados.
- El propietario debe proporcionar todos los servicios públicos existentes según sea necesario para que el contratista de construcción los use durante la construcción. El costo de estos servicios públicos lo proporcionará el propietario. Ni el Programa ni el contratista serán responsables del pago por servicios públicos en la propiedad durante la fase de construcción del proyecto. Los propietarios son responsables de pagar las facturas de servicios públicos durante la construcción para no retrasar los esfuerzos de reconexión de servicios públicos al finalizar las actividades de construcción.
- Según los requisitos del Acuerdo de subvención, el propietario acordará no transferir la propiedad de la vivienda o cualquier interés en la propiedad, excepto según lo permitido en dicho acuerdo.

12.2 Estándares de construcción

El HRRP cumplirá el proceso de contratación exigido por los códigos del gobierno federal y estatal según corresponda al Programa. Los estándares y las directrices para la adquisición de suministros, equipos, construcción, ingeniería, arquitectura, consultoría y servicios profesionales se desarrollaron según los requisitos federales y estatales. El HRRP estableció estándares conformes para la construcción. Los contratistas de construcción serán calificados por un proceso de contratación abierto. Los contratistas seleccionados se asegurarán en lo posible que el empleo y otras oportunidades económicas se dirijan a las personas de ingresos bajos y muy bajos, en particular a los residentes locales y las empresas que cumplan las calificaciones del proyecto. El HRRP supervisará los procedimientos de los contratistas.

El HRRP implementará métodos de construcción que enfatizan la alta calidad, durabilidad, eficiencia energética, sostenibilidad y resistencia al moho, como se exige en el Aviso consolidado. Toda rehabilitación y reconstrucción estará diseñada para incorporar los principios de sostenibilidad, incluyendo la eficiencia del agua y la energía, la resiliencia y la mitigación del impacto de futuros desastres. El HRRP implementará y monitoreará los resultados de la construcción para garantizar la seguridad de los residentes y la calidad de las viviendas asistidas mediante el Programa. Todas las unidades de vivienda reparadas o reemplazadas deben cumplir los estándares del Programa y deben cumplir todos los códigos, estándares de reparación, reglamentos y normativas de zonificación locales y estatales aplicables al finalizar el proyecto. Estos incluyen los siguientes estándares mínimos:

- La construcción cumplirá los estándares de construcción sostenible para toda reconstrucción de edificios residenciales y bajo la Coalición de Edificación Sostenible de Florida (Florida Green Building Coalition) y
- Toda reconstrucción debe recibir un certificado de edificación sostenible de la Coalición de Edificación Sostenible de Florida para proyectos terminados que muestren una implementación exitosa de prácticas sostenibles y cumplan los estándares de eficiencia energética necesarios.
- Los estándares de construcción se basarán en el Código de Construcción de Florida (FBC) y deben cumplir o superar los requisitos aplicables. Debido a la geografía única de Florida y su vulnerabilidad a los huracanes, el FBC es especialmente estricto comparado con los códigos de construcción federales (incluyendo los estándares mínimos del HUD), y los códigos de construcción de otros estados. Como tal, la implementación del FBC cumplirá todos los requisitos del código, superando muchos códigos de construcción actuales y produciendo construcciones resilientes y resistentes a tormentas. Cuando los códigos de construcción locales sean más estrictos que el FBC, el HRRP cumplirá los códigos de construcción locales.
- Para proyectos de reparación, el estado seguirá la lista de verificación de rehabilitación de edificación sostenible del HUD en la medida de lo posible y aplicable a los trabajos de reparación emprendidos. Esto incluirá el uso de productos resistentes al moho al reemplazar superficies como paneles de yeso. Cuando se reemplacen productos viejos u obsoletos como parte del trabajo de reparación, la reparación debe usar productos y electrodomésticos con etiqueta ENERGY STAR, etiqueta Water Sense o designados por el Programa Federal de Manejo de Energía (FEMP), u otros equivalentes, cuando sea posible. La lista de verificación de rehabilitación de edificios sostenibles de HUD está disponible en: <https://www.hudexchange.info/resource/3684/guidance-on-the-cpd-green-building-checklist/>.

12.3 Actividades de construcción elegibles

Los GC solo están autorizados para hacer actividades de construcción debidamente autorizadas según el alcance de trabajo del HRRP aprobado o mediante una orden de cambio aprobada. No se considerarán las solicitudes de los propietarios para mejoras, modificaciones o trabajos adicionales. Los alcances del trabajo del Programa, incluyendo todos los elementos descritos abajo, están sujetos a los límites de adjudicación del HRRP.

Los alcances del trabajo del Programa pueden incluir:

- **Trabajos de reparación:** los trabajos de reparación incluyen elementos necesarios para completar la reparación o renovación de una parte de una vivienda unifamiliar construida con entramado. Los trabajos de reparación están destinados a reparar los daños causados por la tormenta y hacer que los elementos reparados cumplan los códigos de construcción locales y deben cumplir los Estándares de calidad de vivienda (HQS) vigentes del HUD, incluyendo la

sección 31 de la Ley Federal de Control de Prevención de Incendios de 1974 y los códigos y estándares de construcción locales. La reparación de estructuras de construcción con entramado incluirá el alcance asociado con la lista de verificación de rehabilitación de edificación sostenible del HUD CPD.

- **Reconstrucción:** la reconstrucción consiste en la demolición de la estructura existente dañada por Ian, la remoción y eliminación de la estructura dañada por la tormenta, seguida de la construcción de una nueva vivienda en prácticamente la misma superficie total que la vivienda dañada por la tormenta, siempre que sea posible. La reconstrucción se hará de acuerdo con los códigos de construcción locales, los estándares del HUD para edificaciones sostenibles, resilientes, y los estándares del HUD de eficiencia energética. Las viviendas reconstruidas solo se ofrecen en planos de planta estándar del HRRP. No se autorizan casas diseñadas a medida.
- **Elevación:** si la reconstrucción necesita elevación, se hará mediante cimientos de pilares y vigas, cimientos de pilotes o relleno de tierra, si lo permiten las reglamentaciones de zonificación, y lo determinará el arquitecto/ingeniero a cargo.
- **Reemplazo de una unidad de vivienda móvil (MHU):** el reemplazo de un MHU consiste en la demolición, remoción y disposición de la MHU dañada por la tormenta, seguido de la instalación de una nueva MHU en prácticamente la misma superficie total que la MHU dañada por la tormenta, siempre que sea posible. Las MHU proporcionadas por el HRRP deben estar certificadas por el HUD y se instalarán de acuerdo con las reglamentaciones locales de construcción y zonificación. Las MHU se ofrecen en configuraciones de 2, 3 y 4 dormitorios, todas con 2 baños. Se ofrecen MHU de ancho sencillo y doble. Las MHU serán obtenidas y ofrecidas por el GC, de acuerdo con las guías de tamaño y configuración del HRRP. Los solicitantes no pueden seleccionar la MHU.
- **Trabajos del lugar:** los trabajos del lugar incluyen actividades de construcción específicas del lugar necesarias para completar el proyecto que no están relacionadas con la estructura en sí. Los trabajos del lugar incluyen actividades como: nivelación, clasificación, reparación/reemplazo de tanques sépticos, reparación/reemplazo de pozos, instalación de césped, poda o tala de árboles, etc.
- **Reducción ambiental:** las actividades de reducción ambiental son aquellas actividades ambientales identificadas por el HRRP o el GC que deben tratarse para cumplir los estándares de calidad de vivienda (HQS) vigentes del HUD. Las actividades de reducción ambiental pueden incluir elementos como, pero no limitados a, la eliminación o mitigación de pintura a base de plomo o la reducción de asbesto. Los costos de las inspecciones de autorización ambiental también son permitidos.
- **Preservación histórica:** la Sección 106 de la Ley de Preservación Histórica Nacional de 1966 (Ley Pública 89-665), según se enmendó en el año 2000, exige el cumplimiento de historia arquitectónica impuesto por la Sección de Cumplimiento y Revisión de la Oficina de Preservación Histórica, según sea necesario. Si la Oficina Estatal de Preservación Histórica (SHPO) u otra autoridad competente exige medidas específicas de construcción o diseño para evitar un efecto adverso a un recurso histórico o cultural, dichas actividades pueden incluirse en el alcance del trabajo del programa si se determina que son factibles y están alineadas con los principios de razonabilidad de costos del Programa.
- **Adaptaciones razonables:** los alcances de trabajo para solicitantes con solicitudes de adaptaciones razonables debidamente aprobadas incluirán elementos asociados a las adaptaciones razonables aprobadas. Las adaptaciones razonables pueden incluir elementos como: puertas ensanchadas, rampas, barras de apoyo, etc. Para incluirse en el alcance del trabajo del programa, el solicitante debe completar el Formulario de verificación de discapacidad para él mismo o un miembro del grupo familiar, y el Formulario de solicitud de adaptaciones razonables debe ser aprobado antes del principio de la construcción.
- **Electrodomésticos esenciales:** los electrodomésticos esenciales, que incluyen estufa/plancha, horno, calentador de agua y refrigerador, se incluyen en el alcance del trabajo del Programa para todos los tipos de adjudicación de reconstrucción y reemplazo. Los alcances de trabajo para los tipos de adjudicación de reparación incluirán el reemplazo de electrodomésticos esenciales, solo si los electrodomésticos esenciales están dañados o no funcionan, o no hubiera este tipo de

electrodomésticos en el momento de la evaluación de daños¹¹. Los electrodomésticos proporcionados serán estándar, de categoría económica y energéticamente eficientes. No se proporcionarán electrodomésticos de lujo.

- **Detectores de humo y monóxido de carbono:** todas las viviendas asistidas estarán equipadas con detectores de humo o de humo y monóxido de carbono, de acuerdo con los requisitos del código local.
- **Medidas de mitigación:** las acciones destinadas a fortalecer la resistencia de las viviendas ante posibles desastres futuros, como la instalación de flejes en los techos o el uso de vidrio resistente a impactos donde sea necesario, pueden incorporarse en los alcances de trabajo del Programa.

La lista de arriba no pretende ser una lista exhaustiva o completa. Todo el trabajo de construcción hecho por los GC debe ser aprobado mediante un presupuesto o una orden de cambio debidamente autorizada. Cualquier trabajo completado por los GC antes de la autorización del HRRP se completa bajo el propio riesgo del GC.

HRRP no ofrece reemplazos equivalentes a lo existente previamente. Todo el trabajo de construcción completado por el Programa se completará usando material estándar de calidad para constructores, independientemente del material de construcción usado antes de la construcción iniciada por el Programa. Las mejoras, las adiciones o modificaciones solicitadas por el solicitante al alcance del trabajo de construcción no se considerarán fuera de las adaptaciones razonables aprobadas por el programa. Los solicitantes no están autorizados a hacer pagos directos para las mejoras, adiciones o modificaciones hechas simultáneamente con la construcción patrocinada por el programa.

12.4 Perturbación y mitigación de la pintura a base de plomo

Los contratistas deben asegurarse de que se cumplan los siguientes requisitos mínimos en todo momento:

- Todos los lugares deben estar limpios y se debe poner una cubierta protectora donde lo exijan las reglamentaciones aplicables durante la renovación, especialmente cuando se hacen actividades de alteración de pintura.
- Todos los trabajadores en el lugar deben tener las certificaciones adecuadas con ellos mientras estén en el lugar.
- El certificado de renovador de plomo es obligatorio en el lugar de trabajo en todo momento, desde el principio de la renovación hasta la completa eliminación del plomo.
- Asegurarse de que se utilicen las técnicas adecuadas al hacer actividades de alteración de pintura.
- Como mínimo, se necesitan los siguientes dos elementos para publicarlos en todo momento para que sean claramente visibles por cualquier persona que se acerque al lugar y todos los trabajadores hasta que se logre la eliminación final del plomo:
- Señalización de advertencia exigida por la Agencia de Protección Ambiental (EPA) RRP en inglés y español:

¹¹ Los lavavajillas solo se reemplazarán en proyectos de reparación si la vivienda dañada por la tormenta tenía un lavavajillas dañado. No se agregarán lavavajillas en proyectos de reparación donde la vivienda dañada por la tormenta no tenía lavavajillas.

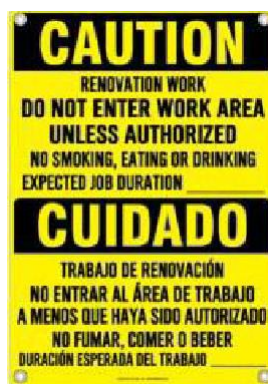


Imagen 4: ejemplo de señalización

- Señalización de advertencia de plomo exigida por la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (OSHA) en inglés y español



Imagen 5: ejemplo de señalización

Si las condiciones del lugar no cumplen lo necesario, se emitirá una orden de suspensión de trabajos hasta que todos los problemas sean resueltos y verificados por el personal del Programa. El tiempo que el proyecto esté en espera se incluirá al calcular la duración de la construcción y se considerará culpa del contratista y estará sujeto a penalización por desempeño. La emisión de cualquier orden de suspensión de trabajos también se tendrá en cuenta al determinar asignaciones futuras y la participación en proyectos futuros.

12.5 Inspecciones de progreso de reparación y reconstrucción

La cantidad de inspecciones del Programa y los elementos que se inspeccionan cada vez variarán dependiendo de si el esfuerzo de construcción es una reconstrucción, una rehabilitación o un reemplazo de una MHU. El objetivo de las inspecciones del Programa es asegurar que las viviendas en construcción se hagan conforme a los planos/especificaciones o alcance del trabajo proporcionado, que se cumplan las inspecciones municipales/del código necesarias y que la construcción se complete de manera que cumpla las expectativas de calidad del Programa. El proceso de inspección del programa no reemplaza ni elude los requisitos de inspección municipal o del código.

Para reemplazos de MHU, el GC puede solicitar una inspección del 50 por ciento una vez que se haya completado la demolición de la MHU dañada y la nueva MHU se haya entregado en el lugar.

Una vez que se haya completado el 50 por ciento del Costo calculado de reparación (ECR) en un proyecto de rehabilitación, el contratista avisará al HRRP y solicitará una inspección del 50 por ciento de las actividades de construcción completadas. El administrador de proyecto del Programa hará la inspección del 50 por ciento para evaluar el progreso del contratista, confirmar que se hayan cumplido los códigos o estándares de construcción locales y verificar que las actividades de construcción se hayan completado de acuerdo con el ECR.

Para que el contratista pueda solicitar una inspección del 50 por ciento en un proyecto de reconstrucción, se deben cumplir las siguientes condiciones:

- El edificio deberá estar en un estado "seco", lo que significa que las ventanas, puertas, techo y revestimiento deberán estar en su lugar, evitando así la entrada de agua al interior de la casa.
- La plomería básica deberá estar completa.
- El cableado eléctrico básico deberá estar completo, incluyendo, entre otros, la colocación de cajas de receptáculos, cajas de interruptores y la colocación de la caja de los interruptores automáticos.
- El sistema mecánico de climatización deberá estar completo.

12.6 Certificados de elevación

El programa seguirá la guía del HUD para garantizar que todas las estructuras, definidas en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y situadas en la llanura aluvial del 1% anual (o 100 años), que reciben asistencia para una construcción nueva, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, como se define en 24 CFR 55.2(b) (10), estarán elevadas con el piso más bajo, incluyendo el sótano, al menos dos pies por encima de la BFE. Se obtendrá un certificado de elevación final para todos los proyectos de reconstrucción situados en la llanura aluvial de 100 años.

12.7 Inspección final e información de garantía

Una vez que el contratista haya completado todas las actividades de construcción descritas en el Costo calculado de reparación (ECR), los documentos del Programa o planos y especificaciones, el contratista solicitará una inspección final para confirmar que todo el trabajo se haya completado satisfactoriamente de acuerdo con los códigos y estándares estatales y locales apropiados y haya sido aceptado por todos los inspectores de códigos de construcción y de terceros correspondientes, y que la vivienda cumpla los Estándares de calidad de vivienda (HQS) del HUD como se define en la sección Definiciones de este documento. No se puede solicitar una inspección final del Programa hasta que se hayan completado y aprobado todas las inspecciones municipales aplicables.

Todo el trabajo hecho por el contratista estará garantizado por los siguientes períodos. La fecha de principio de estas coberturas de garantía comenzará a partir de la fecha de la inspección final aprobada del Programa.

- dos (2) años: garantía general para reparaciones a la vivienda y garantía de sistemas eléctricos, de plomería y mecánicos (si se hace dicho trabajo) y
- diez (10) años: garantía estructural (si se hacen trabajos estructurales).

Durante el período especificado en la garantía, a partir de la fecha de la inspección final aprobada del Programa, el solicitante asistido puede exigir al contratista que corrija los defectos o problemas derivados de su trabajo bajo el contrato. Los solicitantes recibirán un teléfono proporcionado por el Programa para todas las consultas relacionadas con la garantía de su solicitud.

Una vez recibida la solicitud de garantía del solicitante, el Programa revisará el alcance del trabajo del solicitante para determinar si su reclamo es una solicitud válida de garantía. La llamada y cualquier acción posterior se registrarán en el módulo de garantía del sistema de registro, y en caso necesario, se informará al contratista sobre el reclamo. Luego, el contratista deberá atender el reclamo de garantía e informar al Programa una vez que haya sido resuelto. El Programa se asegurará de que el trabajo esté hecho correctamente según los estándares aceptables del Programa, y tratará de obtener la confirmación del solicitante antes de finalizar el registro de garantía en la base de datos.

12.8 Reinspecciones

Si durante las inspecciones de progreso o las inspecciones finales el HRRP detecta alguna deficiencia, se avisará al contratista de construcción y se le entregará un reporte por escrito detallando los resultados. Después de que el contratista de construcción haya corregido las fallas, podrá solicitar una nueva inspección que se hará en un plazo mínimo de 48 horas a partir de la solicitud. Por cada reinspección necesaria después de la inspección final, se aplicará una tarifa de reinspección, en cantidad que no exceda los \$225 por reinspección, y será responsabilidad del contratista de la construcción. El costo de la reinspección se debe deducir de la factura final del contratista.

12.9 Órdenes de cambio

Cuando se necesite hacer reparaciones adicionales para corregir problemas inesperados o condiciones peligrosas, el contratista deberá enviar al HRRP una Orden de cambio detallando el trabajo necesario, incluyendo cantidad, lugar, costo y tiempo de finalización. A menos que se determine que existe un peligro inmediato para la salud y la seguridad, ningún trabajo será autorizado hasta que sea acordado por escrito por el HRRP. Todas las Órdenes de cambio serán revisadas para verificar su elegibilidad y el costo razonable según lo definido en 2 CFR, parte 200, subparte E.

Las Órdenes de cambio deben presentarse en los 7 días después de encontrar un elemento que esté fuera del alcance o que sea imprevisto. Una vez solicitada la inspección final de construcción, el contratista reconoce que no existe ningún trabajo u orden de cambio pendiente o sin aprobar, y que el pago final cumple todos los reclamos de la solicitud en su totalidad.

12.10 Evaluación del desempeño del contratista

FloridaCommerce ha implementado un método de evaluación para medir el rendimiento de los Contratistas generales (GC) que han sido contratados para reparar o reemplazar unidades de viviendas móviles (MHU) o casas unifamiliares construidas con entramado, como parte del Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de FloridaCommerce tras el paso del Huracán Ian.

Esta metodología de puntuación incluye la revisión de los GC en:

- puntualidad de la construcción;
- calidad de la construcción y
- servicio al cliente.

Puntualidad de la construcción: la puntualidad de la construcción se dividirá en dos partes para medir la rapidez tanto de la preconstrucción como de la construcción. Para las MHU, FloridaCommerce usará una métrica de puntuación adicional para medir el tiempo que tarda el GC en sacar la unidad fuera de servicio. Todos los componentes de la inspección final del Programa deben cumplirse para obtener la aprobación de la inspección final.

Calidad de la construcción: la calidad de la construcción se evaluará por la cantidad de resultados aprobados/reprobados en las inspecciones del Programa, incluyendo las inspecciones de progreso y las inspecciones finales. Todos los proyectos se inspeccionarán en dos ocasiones. Se hará una inspección de progreso cuando se haya completado al menos el 50 por ciento del alcance del trabajo del proyecto y se hará una inspección final una vez finalizado el proyecto.

Servicio al Cliente: el servicio al cliente se medirá usando la Encuesta de satisfacción del cliente con la construcción. Se espera que los GC mantengan informados a los propietarios de las viviendas y las propiedades de alquiler sobre los avances de construcción en sus propiedades. La Encuesta de satisfacción del cliente con la construcción proporciona a los solicitantes un medio para comunicar su nivel de satisfacción con el contratista asignado. Esta encuesta se usará para evaluar el desempeño del contratista en la distribución del sistema de puntos que ha elaborado FloridaCommerce.

Se implementará un sistema de puntos para dar seguimiento a múltiples atributos relacionados con la capacidad de un contratista para cumplir los acuerdos de sus contratos en lo que respecta a:

- puntualidad de la finalización del proyecto,
- calidad del trabajo (encuesta de satisfacción del cliente),
- capacidad para construir y rehabilitar cumpliendo tanto el código municipal y estatal, como el estándar del HRRP.

Una puntuación total de 100 puntos indicaría que el contratista general cumplió las entregas descritas en su contrato, lo hizo de manera puntual y alcanzó el estándar de satisfacción del solicitante/propietario. Los contratistas con las puntuaciones más altas pueden recibir proyectos más grandes, ya que sus puntuaciones indican que tienen la capacidad para manejar un alcance mayor en proyectos de construcción.

13.0 Postconstrucción

13.1 Resumen

En el HRRP, la postconstrucción consiste en las siguientes tareas: facturación, monitoreo del período de cumplimiento, cierre del expediente, subrogación o recuperación.

13.2 Método de pago/facturación

Una vez finalizado un proyecto y aprobada la inspección final del Programa, el GC podrá enviar sus facturas de construcción al proveedor de implementación. El GC es responsable de presentar facturas completas con toda la documentación adecuada. El proveedor de implementación revisará y confirmará la exactitud e integridad de la factura antes de enviarla a FloridaCommerce. El proveedor de implementación enviará semanalmente las facturas de construcción revisadas y aprobadas a FloridaCommerce para su revisión y pago. El proveedor de implementación pagará a los GC una vez recibido el pago de FloridaCommerce, y hará las revisiones o correcciones señaladas por FloridaCommerce, según sea necesario.¹²

13.3 Período de cumplimiento

Los solicitantes asistidos por el HRRP deben aceptar los términos del período de cumplimiento asociado con su adjudicación. Los períodos de cumplimiento difieren ligeramente para los solicitantes propietarios ocupantes y los solicitantes arrendadores. FloridaCommerce monitoreará periódicamente a los solicitantes propietarios ocupantes y a los solicitantes arrendadores durante el período de cumplimiento. A los solicitantes se les puede pedir que muestren que aún cumplen lo exigido por el Programa en cualquier momento durante el período de cumplimiento.

13.3.1 Período de cumplimiento para solicitantes propietarios ocupantes

Los solicitantes propietarios ocupantes del HRRP deben ocupar la vivienda durante tres (3) años después de la finalización de la construcción. Durante este tiempo, FloridaCommerce tiene derecho a solicitar documentación como prueba de ocupación para garantizar que el solicitante haya continuado siendo propietario y residiendo en la vivienda durante el período obligatorio de 3 años. Consulte la sección 6.5 Prueba de residencia principal para la definición de residencia principal.

Si un solicitante vende la vivienda o deja de usarla como su residencia principal en el período de cumplimiento de tres (3) años, el solicitante puede estar sujeto a reembolsar la totalidad o una parte de la cantidad de la adjudicación. El personal del Programa o de FloridaCommerce monitorea anualmente el requisito de ocupación de 36 meses. La política de cumplimiento y monitoreo incluye las siguientes cantidades, en cuotas, de reembolso de la adjudicación, si se determina que el solicitante no cumple el período de 36 meses:

- Si en el primer período de monitoreo de 12 meses, los solicitantes no cumplen los requisitos de cumplimiento, el solicitante será responsable de devolver la cantidad total de la subvención a FloridaCommerce.
- Si entre los 13 y 24 meses del período de monitoreo, los solicitantes no cumplen los requisitos de cumplimiento, el solicitante será responsable de reembolsar 2/3 de la cantidad total de la subvención a FloridaCommerce.
- Si entre los 25 y 36 meses del período de monitoreo, los solicitantes no cumplen los requisitos de cumplimiento, el solicitante será responsable de reembolsar 1/3 de la cantidad total de la subvención a FloridaCommerce.

Si el solicitante cumple los requisitos al comienzo del mes 37 del período de cumplimiento y monitoreo, se libera el pagaré y se condona la cantidad total de la subvención.

¹² El proceso de contratación se incluye en la sección 12.2 Estándares de construcción.

13.3.2 Período de cumplimiento para solicitantes arrendadores

Los solicitantes arrendadores del HRRP deberán asegurarse de que la propiedad de alquiler sea asequible para inquilinos de LMI por un período de tiempo mínimo. Los períodos mínimos necesarios de asequibilidad son:

Tabla 3: períodos de asequibilidad del programa de vivienda

Tipo de proyecto	Cantidad de unidades	Asequibilidad mínima necesaria
Multifamiliar	Menos de 8	5 años
	8 o más	15 años
Unifamiliar	1 - 4	5 años

Los solicitantes arrendadores del HRRP administrarán y proporcionarán alquileres asequibles de acuerdo con las directrices del HUD. El requisito de asequibilidad establece que el propietario debe alquilar las unidades a grupos familiares de LMI que ganen el 80 por ciento o menos del AMI y debe alquilar las unidades a un precio asequible. El alquiler debe cumplir los límites máximos de alquiler del programa HUD HOME. Los límites máximos de alquiler de HUD HOME¹³ son el menor de:

- El alquiler justo de mercado para viviendas existentes para unidades comparables en el área, según lo establecido por el HUD bajo 24 CFR 888.111 o
- Un alquiler que no exceda del 30 por ciento del ingreso ajustado de una familia cuyo ingreso anual sea igual al 65 por ciento del AMI, según lo determine el HUD, con ajustes por la cantidad de dormitorios en la unidad. Los límites de alquiler de HUD HOME incluirán el promedio de la cantidad de personas que pueden vivir en una unidad y en los ingresos estimados de los inquilinos.

13.4 Revisión de cierre

Una vez emitidos todos los pagos al contratista de construcción, el expediente pasará a la etapa de revisión de cierre. La revisión de cierre es un proceso de verificación completo y detallado que se hace en varias etapas. El proceso de verificación se inicia a nivel del administrador de casos, quien revisa los requisitos básicos de la documentación en el expediente del Programa y recopila cualquier documentación adicional que pueda ser necesaria.

Una vez que el administrador de casos completa la revisión inicial del expediente de principio a fin, el expediente se envía al equipo de control de calidad (QA/QC). El equipo de QA/QC puede corregir cualquier problema con el expediente, devolverlo a la administración de casos si se necesita algún trabajo adicional o aprobar el expediente para enviarlo a FloridaCommerce para revisión y aprobación final.

El equipo de revisión de cierre de FloridaCommerce será el punto de control final antes del cierre del expediente individual de un solicitante. El equipo de revisión de elegibilidad de FloridaCommerce revisará los resultados del administrador de casos y el equipo inicial de QA/QC. FloridaCommerce puede devolver el expediente si se necesita algún trabajo adicional, enviarlo a subrogación/recuperación o aceptar el expediente para cierre.

13.5 Recuperación de fondos

Es posible que FloridaCommerce gaste fondos en proyectos de solicitantes que incumplen las políticas y procedimientos del programa. En algunos casos, FloridaCommerce puede trabajar con el solicitante para que este vuelva a cumplir; sin embargo, en otros casos, el incumplimiento dará como resultado una descalificación. Si FloridaCommerce invierte fondos en un proyecto de un solicitante que luego incumple y no puede corregirse, es posible que el solicitante sea responsable de reembolsar los fondos invertidos en el proyecto a FloridaCommerce. Esto se conoce como recuperación de fondos.

¹³ El HUD actualiza los límites de alquiler de HOME anualmente. Los límites de alquiler de HOME están disponibles públicamente en línea en: <https://www.hudexchange.info/programs/home/home-rent-limits/>

14.0 Excepciones a las políticas del Programa

Estas directrices del HRRP establecen la política que rige el Programa y aprueban los procedimientos operativos estándar del HRRP que establecen cómo se implementará la política. Estas directrices y los procedimientos operativos estándar (SOP) tienen como objetivo dirigir las actividades del Programa y hacer cumplir las reglamentaciones federales aplicables. Aunque las directrices del programa y los SOP son fundamentales para el funcionamiento del Programa, no deben tomarse como instrucciones exhaustivas para todos los posibles escenarios que este pueda enfrentar. En ocasiones, puede estar justificada una excepción a las políticas o procedimientos del Programa. Todas las solicitudes de excepciones se revisan y adjudican individualmente según sea necesario, a discreción exclusiva de FloridaCommerce. Se pueden dar excepciones a la política o proceso del Programa. Cualquier excepción otorgada se documentará en el expediente del caso individual correspondiente en el sistema de registro. Sin embargo, no se autorizarán excepciones a las reglamentaciones, leyes o estatutos federales.

15.0 Retiro voluntario

Un solicitante puede solicitar retirarse voluntariamente del Programa en cualquier momento. Si un solicitante decide retirarse después de que haya comenzado la construcción, estará sujeto al reembolso de los fondos del Programa que ya se gastaron. Los solicitantes deben documentar las solicitudes de retiro por escrito; el Programa documentará estas solicitudes en el expediente. Sin embargo, si un solicitante no puede o no quiere documentar su solicitud de retiro, se puede usar una nota detallada del caso para respaldar la solicitud de retiro del solicitante.

Todos los solicitantes que elijan retirarse recibirán un Aviso de retiro voluntario. El Aviso de retiro voluntario informa al solicitante que el HRRP recibió su solicitud de retiro y que el solicitante tiene **catorce (14) días** a partir de la fecha de la carta para rescindir la solicitud de retiro. Si el solicitante no rescinde la solicitud de retiro voluntario en el período de **catorce (14) días**, el caso del solicitante será retirado. El retiro del Programa es final y no se puede apelar.

Se puede enviar una solicitud de retiro por escrito a cualquier representante de Rebuild Florida, incluyendo FloridaCommerce.

16.0 Solicitudes de reconsideración, apelaciones y quejas

Se ofrecerá un procedimiento de quejas y apelaciones a los propietarios. Pueden presentar quejas de cualquier preocupación que los propietarios puedan tener sobre los procedimientos seguidos y los servicios prestados por el HRRP. Las apelaciones solo se pueden presentar tras la entrega de una decisión adversa del Programa sobre la elegibilidad o el cierre de una solicitud, y solo en los parámetros establecidos por el procedimiento de apelaciones. Los propietarios no pueden apelar la política del Programa. Un proceso de apelaciones iniciado por el propietario incluirá un procedimiento de quejas informales y formales por escrito que puede incluir, entre otros, audiencias informales, revisión por terceros o revisión administrativa.

De acuerdo con la Parte 91 de 24 CFR, Plan de Participación Ciudadana y 24 CFR 570.486(a) (7), el HRRP desarrolló el proceso de reconsideración, apelaciones y quejas. Mediante el proceso de reconsideración, los solicitantes pueden solicitar una revisión adicional de una decisión tomada sobre su expediente. Una vez agotado el proceso de reconsideración, si un solicitante no está de acuerdo con el resultado de la solicitud de reconsideración, la decisión del HRRP puede ser revisada adicionalmente mediante un proceso de apelaciones informales de la agencia. Las políticas del programa no son apelables. Además, los ciudadanos pueden presentar quejas, tanto formales como informales, que se responderán en un plazo de 15 días hábiles siempre que sea posible.

La información sobre el derecho de los solicitantes y cómo presentar una solicitud de reconsideración, una apelación informal de la agencia y una queja se imprimirá en todas las directrices y se publicará en el sitio web de Rebuild Florida, www.ian.rebuildflorida.gov, en todos los idiomas locales, según sea apropiado y razonable.

16.1 Solicitudes de reconsideración

Durante todo el proceso, se tomarán decisiones sobre una solicitud o proyecto a entregar. Las decisiones se toman según estatutos, códigos de reglamentación federal, códigos administrativos locales, directrices estatales y locales según la interpretación del Programa. Esta política es una guía del proceso para que un solicitante o contratista solicite la reconsideración del Programa por las decisiones tomadas por el HRRP.

Motivos para solicitar la reconsideración de una decisión del Programa: los solicitantes que hayan solicitado fondos para la recuperación ante desastres solo pueden solicitar la reconsideración de la disposición de una decisión del Programa sobre uno o más de los siguientes:

- brecha en la duplicación de beneficios
- alcance del trabajo
- tipo de adjudicación

Cómo presentar una solicitud de reconsideración: los solicitantes que quieran solicitar una reconsideración pueden hacerlo por cualquiera de las siguientes vías:

- por medio del sitio web en: www.ian.rebuildflorida.gov
- correo electrónico: ian.reconsiderations@rebuildflorida.gov
- por escrito:

Rebuild Florida
Attention: Reconsideration Requests
2901 West Busch Blvd Ste 701
Tampa, FL 33618

Solicitud de reconsideración de la determinación del Programa. La parte que solicita la reconsideración debe presentar una solicitud de reconsideración por escrito ante el HRRP para solicitar una revisión en los (30) días calendario posteriores a la fecha de la carta de resolución del Programa. La solicitud por escrito debe incluir la información específica relacionada con la reconsideración de la decisión del HRRP. Los solicitantes tienen la opción de informar sobre hechos o circunstancias individuales, y presentar documentos para justificar su petición. En la evaluación de la apelación, el

Programa solo revisará los hechos y la información ya incluidos en el expediente del solicitante, a menos que el solicitante presente nueva documentación. El Programa tiene la discreción de aceptar o rechazar nueva documentación según su relevancia para la apelación.

El HRRP acusará recibo de la solicitud. El HRRP responderá por escrito a la solicitud a más tardar a los 15 días laborables a partir de la fecha de recepción de la solicitud, siempre que sea posible. La respuesta puede tomar una de las siguientes acciones:

- acuse de recibo de la solicitud de reconsideración y aviso de que la revisión del expediente del solicitante puede demorar más de 15 días laborables.
- solicitud de documentación o información adicional de respaldo del solicitante.
- estado de la investigación y plazo estimado para la decisión.
- O determinación final del problema:
 - El HRRP está de acuerdo con la solicitud y hace los ajustes apropiados.
 - O el HRRP no está de acuerdo con la solicitud y proporciona al solicitante las bases para rechazar la solicitud de reconsideración.

Si un solicitante no está de acuerdo con el resultado de una solicitud de reconsideración, se le proporcionarán instrucciones para el proceso de apelación informal.

16.2 Apelaciones de FloridaCommerce

16.2.1 Apelaciones informales de FloridaCommerce

Si el solicitante no está conforme con los resultados de la solicitud de reconsideración o la determinación de no elegibilidad, tiene la opción de solicitar una apelación informal. Un solicitante que pida una apelación informal de FloridaCommerce debe presentar una solicitud por escrito de apelación informal en los 30 días posteriores a la carta de resolución de la reconsideración. Durante una apelación informal, FloridaCommerce hará investigaciones según sea necesario.

Todas las determinaciones de apelación informal las hace FloridaCommerce. Se avisará a los solicitantes por escrito la determinación de la apelación informal.

Cómo presentar una apelación informal: Los solicitantes que deseen presentar una apelación informal pueden hacerlo mediante cualquiera de las siguientes vías:

- correo electrónico: CDBG-DRAppeals@Commerce.fl.gov
- por escrito:

Attention: Appeals Lead
Office of Long-Term Resiliency
Florida Department of Commerce
107 East Madison Street, MSC 420
Tallahassee, FL 32399

16.2.2 Apelaciones URA de FloridaCommerce

Los solicitantes pueden apelar cualquier caso en el que crean que FloridaCommerce no ha considerado adecuadamente su solicitud de asistencia. Esto incluye, entre otros, la elegibilidad del solicitante para el beneficio de relocalización, la cantidad a recibir para la relocalización, o el pago necesario para la asistencia de la relocalización. El solicitante debe apelar en los 60 días posteriores a la recepción de una determinación por escrito del Programa que describa la decisión sobre su elegibilidad para los beneficios o la cantidad a recibir por dichos beneficios. Los grupos familiares tienen derecho a apelar las siguientes determinaciones de la agencia:

- elegibilidad para la asistencia de URA, incluyendo el requisito de relocalizarse,
- cantidad de los pagos por relocalización u otros gastos relacionados,
- plazo para ejercer los derechos y derechos de la URA, incluyendo los plazos de relocalización.

Los grupos familiares tienen la opción de incluir cualquier hecho o documentación que consideren relevante para la apelación. Los representantes de la agencia pueden ayudar a los grupos familiares en la presentación de su apelación.

Las apelaciones de URA deben enviarse en los sesenta (60) días posteriores a la fecha en que la persona recibe el aviso de la decisión de FloridaCommerce sobre su reclamo y deben dirigirse a FloridaCommerce por escrito a la siguiente dirección postal:

- por escrito:

ATTN: URA APPEALS
The Caldwell Building
Florida Department of Commerce
Office of Long-Term Resiliency
107 East Madison Street MSC 420
Tallahassee, Florida 32399

Para obtener más información, consulte la Guía de asistencia para la relocalización uniforme de la OLTR y el Plan de Asistencia para la Relocalización y Contra el Desplazamiento Residencial que se puede encontrar [aquí](#).

16.3 Quejas

16.3.1 Quejas de FloridaCommerce

Se presenta una queja cuando la solicitud por escrito se envía mediante cualquiera de las siguientes vías:

- por el sitio web del Programa completando un formulario de queja en línea en: <http://floridajobs.org/rebuildflorida/rebuild-florida-homeowner-complaint-form>
- correo electrónico: CDBG-DR@Commerce.fl.gov
- por escrito:

Attention: Rebuild Florida Constituent Services
The Caldwell Building
Florida Department of Commerce
Office of Long-Term Resiliency
107 East Madison Street, MSC 420
Tallahassee, FL 32399

- directamente a un representante del Programa: Llame a la línea directa de Rebuild Florida HRRP Ian al 1-800-915-6803 para recibir asistencia de un agente del call center.

OLTR y Rebuild Florida proporcionarán una respuesta por escrito a todas las quejas en los 15 días laborables posteriores a la recepción de la queja. Después de la respuesta inicial, OLTR y Rebuild Florida harán todo lo posible para proporcionar una resolución a las quejas en el plazo de 15 días laborables. Si no se puede llegar a una resolución en 15 días laborables, el reclamante recibirá una actualización del estado del problema y, si es posible, un plazo de cuándo se puede llegar a una resolución. El líder del Servicio de Gestión de Constituyentes de la OLTR se asegurará que se cumplan los plazos de respuesta y los ajustará según sea necesario.

La información sobre cómo presentar una queja estará disponible en el sitio web, en las oficinas del Programa y se incluirá en el material impreso.

Todas las quejas y consultas que se presenten serán atendidas por el personal de Servicios de Gestión de Constituyentes de OLTR y el personal de Rebuild Florida, según corresponda.

Las quejas son cualquier declaración verbal o por escrito de una queja formal, incluyendo llamadas telefónicas, correos electrónicos, faxes o cartas que recibe la OLTR, su contratista u otras fuentes del programa. Las consultas son solicitudes de información o asistencia. Todas las quejas y consultas que se reciban serán revisadas por el personal de OLTR y Rebuild Florida para:

- investigación, según sea necesario

- resolución o
- acciones de seguimiento.

Todas las quejas y consultas se incluirán en un sistema de seguimiento. El personal de OLTR y Rebuild Florida mantendrá registros electrónicos que incluyen:

- nombre del reclamante e información de contacto;
- fecha de recepción de la queja;
- descripción de la queja;
- nombre de cada persona contactada en relación con la queja;
- un resumen del resultado y la fecha de la respuesta al reclamante y
- explicación de la resolución del expediente.

El personal de Servicios de Gestión de Constituyentes de la OLTR revisará estas quejas y consultas al menos mensualmente para determinar si se está desarrollando un patrón y, de ser así, determinar si el problema justifica un cambio de política o capacitación adicional.

16.3.2 Quejas del HUD

Si el reclamante no está satisfecho con la determinación del Programa o la respuesta de FloridaCommerce, el reclamante puede presentar una apelación formal por escrito siguiendo las instrucciones en la carta de respuesta. Si después del proceso de apelaciones informales el reclamante no quedó satisfecho con la respuesta, entonces se puede enviar una queja formal directamente a la oficina regional del HUD mediante la siguiente vía:

- por escrito:

Department of Housing and Urban Development
Charles E. Bennett Federal Building
400 West Bay Street, Suite 1015
Jacksonville, Florida 32202

Los programas CDBG-DR de FloridaCommerce operan de acuerdo con la Ley Federal de Vivienda Justa (Ley de enmiendas de vivienda justa de 1988). Cualquier persona que crea que ha sido discriminada puede presentar una queja de discriminación en la vivienda por cualquiera de las siguientes vías:

- en persona en un Centro de Servicio al Cliente para recibir asistencia de un especialista en admisión
- por teléfono: 1-800- 669-9777
- en línea: www.hud.gov/fairhousing

16.3.3 Quejas de vivienda justa

Las personas que aleguen una violación de las leyes de vivienda justa serán remitidas al contacto local de FloridaCommerce y al proceso para presentar una queja. FloridaCommerce mantendrá un registro y un expediente de todas las consultas, acusaciones, quejas y remisiones de vivienda justa. Además, FloridaCommerce informará al HUD de cualquier sospecha de incumplimiento. El contacto para las quejas de vivienda justa es:

- correo electrónico: FairHousing@Commerce.fl.gov

FloridaCommerce certifica que el HRRP se conducirá y administrará según el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (42 U.S.C. 2000d), la Ley de Vivienda Justa (42 U.S.C. 3601– 3619) y las reglamentaciones de implementación, y que promoverá de manera afirmativa las prácticas justas de vivienda.

16.3.4 Contra el Fraude, el Despilfarro y el Abuso

Los participantes, empleados, y contratistas de Rebuild Florida pueden denunciar sospechas de fraude, despilfarro o abuso poniéndose en contacto con el personal de los Servicios de Administración de Constituyentes, enviando información a través del formulario en línea de Denuncia de Fraude,

Despilfarro o Abuso (<http://floridajobs.org/rebuildflorida/report>; todos los campos de información de contacto son opcionales para permitir el anonimato) o enviando un correo electrónico a cdbgdr_antifraudwasteabuse@commerce.fl.gov.

Todos los casos de sospecha de fraude se tomarán en serio, y las denuncias se comunicarán al Director de Cumplimiento e Informes de la OLTR y a la Oficina del Inspector General de FloridaCommerce en OIG@commerce.fl.gov. Si la OIG de FloridaCommerce determina que es apropiado, coordinará su investigación con agencias como la Oficina del Inspector General de Florida, la Oficina del Fiscal General de Florida o el Departamento de Regulación Empresarial y Profesional de Florida.

Todos los casos corroborados de fraude, despilfarro o abuso de fondos públicos se remitirán al HUD, a la línea directa de fraude de la Oficina del Inspector General (OIG) (1-800-347-3735 o correo electrónico: hotline@hudoig.gov) y al representante de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD) de FLoridaCommerce. La OLTR debe dar una respuesta oportuna en un plazo de 15 días laborables a partir de la recepción de la denuncia, tal como se indica en el documento "Aviso Consolidado" FR 88 No. 96.

La política integral contra el fraude y el abuso de la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo se puede encontrar [aquí](#).

16.4 Sospecha de fraude de un contratista

Todas las propiedades dañadas elegibles tendrán múltiples inspecciones en el lugar hechas por representantes de Rebuild Florida. Todas las inspecciones se programan con cita previa y los solicitantes recibirán comunicaciones oficiales de Rebuild Florida antes de que cualquier representante llegue a su propiedad. Si un inspector o contratista llega a la vivienda de un solicitante sin previo aviso, el solicitante deberá informar inmediatamente al Programa llamando al 844-833-1010.

Los inspectores y contratistas de Rebuild Florida nunca pedirán información personal del solicitante, como el número de Seguro Social, la fecha de nacimiento o la información de la cuenta bancaria. Si un solicitante recibe dicha solicitud, no debe proporcionar ninguna información y reportar el incidente al Programa de inmediato.

Todas las sospechas de fraude se tomarán en serio y las quejas se informarán a la Oficina del Inspector General de FloridaCommerce a OIG@Commerce.fl.gov. Si FloridaCommerce determina que es apropiado, coordinará su investigación con agencias como la Oficina del Inspector General de Florida, la Oficina del Fiscal General de Florida o el Departamento de Reglamentación de Negocios y Profesiones de Florida.

Las quejas relacionadas con fraude, despilfarro o abuso de fondos del gobierno se enviarán a la Línea Directa de Fraude de la Oficina del Inspector General (OIG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) (teléfono: 1-800-347-3735 o correo electrónico: hotline@hudoig.gov.)

17.0 Expediente, registros y reportes

De acuerdo con 24 CFR 570.490, FloridaCommerce debe mantener toda la documentación relacionada con el Programa y el proyecto, como registros financieros, documentación de respaldo y registros estadísticos. Los registros deben conservarse por un período no inferior a cinco (5) años después del cierre de la adjudicación o tres (3) años después del cierre de la adjudicación con HUD, lo que sea más largo.

Como mínimo, se necesitan mantener los siguientes tipos de registros:

- registros que proporcionen una descripción completa de cada actividad;
- registros que verifiquen que la actividad cumple los objetivos nacionales;
- registros relacionados con la confirmación de la elegibilidad de las actividades;
- registros necesarios para documentar la actividad relacionada con bienes inmuebles;
- registros que documenten el cumplimiento de los requisitos de vivienda justa e igualdad de oportunidades;
- registros financieros y reportes exigidos por FloridaCommerce;
- reportes de desempeño exigidos por FloridaCommerce y
- registros que respalden cualquier requisito específico de la adjudicación.

18.0 Auditorías estatales y federales

Las actividades de auditoría son un componente rutinario de las actividades de CDBG-DR y pueden ser hechas por agencias estatales o federales para fines financieros, operativos o programáticos.

El estado de Florida tiene un Auditor General (AG) que actúa como auditor externo independiente. El AG hace auditorías de las cuentas y registros de las agencias estatales para determinar si los recursos financieros se contabilizan adecuadamente; los representantes públicos cumplen las leyes, reglas, reglamentos y otros requisitos legales aplicables; existen controles internos adecuados y efectivos sobre las operaciones de la entidad y los activos están debidamente protegidos. El estado tiene derecho a auditar, y todos los aspectos del HRRP están sujetos a revisión y auditoría.

Además, la Oficina del Inspector General (OIG) de FloridaCommerce tiene dos áreas funcionales separadas: un área que hace auditorías para agregar valor y mejorar las operaciones de una agencia y la otra área para investigar denuncias de despilfarro, fraude y abuso y quejas recibidas en la línea directa, lo que también puede ocurrir en los programas CDBG-DR.

A nivel federal, la OIG del HUD hace investigaciones preliminares (una encuesta) o auditorías de programas de recuperación de desastres, lo que generalmente se hace una vez que los programas están en marcha y los fondos han sido gastados por un beneficiario. Mediante las auditorías y los esfuerzos de evaluación e investigación de la OIG del HUD, la OIG trabaja para garantizar que los fondos de asistencia por desastre se hayan gastado según lo previsto por el Congreso.

Apéndice A: Asistencia uniforme para la relocalización (URA)

La Ley Uniforme de Asistencia para la relocalización y adquisición (URA) es una ley federal que establece estándares mínimos para los programas y proyectos financiados con fondos federales que necesitan la adquisición de bienes inmuebles o el desplazamiento de personas de sus viviendas. La protección y la asistencia de la Ley URA se aplican a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles para proyectos federales o financiados con fondos a nivel federal.

Si una estructura ocupada por el propietario, que está siendo rehabilitada o reconstruida con fondos CDBG-DR, también cuenta con inquilinos y una parte de esta está actualmente alquilada, el desplazamiento de dichos inquilinos conllevará a la aplicación de la URA y todos los requisitos, restricciones o exenciones asociados, como se describen en los Avisos del Registro Federal correspondientes, la guía federal y la propia URA. Una vez que la estructura ocupada por el propietario haya sido rehabilitada o reconstruida, los inquilinos tendrán la oportunidad de regresar a la porción previamente ocupada de la estructura que fue rehabilitada o reconstruida usando fondos CDBG-DR.

La intención del HRRP es servir solo a unidades de alquiler que estén vacías en el momento de la solicitud. Sin embargo, en caso de que haya un inquilino presente en el momento de la asistencia, se aplicará el procedimiento descrito arriba.

La asistencia para vivienda temporal (THAB) no presta asistencia para la relocalización temporal de los inquilinos. Por el contrario, los inquilinos desplazados por las actividades del HRRP son elegibles para la asistencia de relocalización temporal por el Programa según lo exige la URA.

Para obtener más información, consulte la Guía de Asistencia Uniforme para la Relocalización y el Plan de Asistencia para la Relocalización y Contra el Desplazamiento Residencial de la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo que se puede encontrar [aquí](#).