



PROGRAMA DE REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE VIVIENDAS REBUILD FLORIDA

DIRECTRICES PARA VIVIENDAS UNIFAMILIARES Y VIVIENDAS MÓVILES/PREFABRICADAS

En este documento se presentan las directrices de vivienda para la implementación del Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas Unifamiliares y Viviendas Móviles administrado por el Departamento de Oportunidades Económicas del Estado de Florida (DEO). Este programa está financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD, Department of Housing and Urban Development) del Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres (CDBG-DR, Community Development Block Grant—Disaster Recovery), tal y como se describe en las Leyes Públicas 115-56 y 115-123.

Índice



Parte 1 Descripción general del programa	1
1.1 Objetivo del programa	1
1.2 Límites de ingresos del HUD	7
1.3 Requisitos del programa	7
1.4 Inscripción	8
1.5 Solicitudes	9
1.6 Calendario de prioridades	9
1.7 Educación sobre el programa	10
1.8 Estructuras elegibles	10
1.9 Tipo de ayuda que se ofrece	11
1.10 Asistencia de reubicación opcional	13
1.11 Estándares de construcción	13
1.12 Normas de accesibilidad	13
1.13 Límites de asignación y asistencia de vivienda	14
1.14 Viabilidad del análisis de reparación	14
1.15 Respuesta del propietario	15
1.16 Responsabilidades del propietario	15
1.17 Quejas/Apelaciones/Conflicto de intereses	17
1.18 Lucha contra el Fraude y Políticas de Cumplimiento	17
1.19 Archivos, registros e informes	18
1.20 Requisitos de adquisición	18
Parte 2 Requerimientos de elegibilidad	19
2.1 Daños del huracán Irma	19
2.2 Ubicación	20
2.3 Prueba de propiedad, ocupación y vivienda principal	20
2.4 Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación	20
2.5 Propiedad	21
2.6 Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de contratos de compra de propiedad	21
2.7 Muerte del propietario ocupante elegible	22
2.8 Impuestos sobre la propiedad	23
2.9 Aplicaciones no elegibles	23
2.10 Requisitos de certificación para recibir asistencia	23
2.11 Requisito de elegibilidad de ingresos	24
Parte 3 Duplicación de beneficios (DOB)	25
3.1 Descripción general	25
3.2 Asistencia Individual de la FEMA	25
3.3 Seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA	26
3.4 Aumento del costo de cumplimiento (ICC)	26
3.5 Seguro privado	26
3.6 Administración de Empresas Pequeñas (SBA)	27
3.7 Costo admisible de reparaciones	27

3.8	Fraude del contratista.....	27
3.9	Pago forzoso de hipoteca	28
3.10	Honorarios legales	28
3.11	Declaración de impuestos.....	28
3.12	Cálculo de la cantidad de compensación de DOB.....	28
3.13	Subrogación	29
Parte 4	Inspecciones y evaluaciones ambientales	30
4.1	Descripción general	30
4.2	Inspección inicial y verificación de daños	30
4.3	Artículos elegibles y no elegibles	31
4.4	Revisión ambiental.....	31
Parte 5	Determinación de adjudicación	32
Parte 6	Antes de la construcción.....	33
6.1	Fondos en custodia y complementarios	33
6.2	Identificación de peligros por la pintura de plomo	33
6.3	Desarrollo de los costos de los proyectos de reparación	33
6.4	Reemplazo de unidades de vivienda móviles/prefabricadas	33
6.5	Decisiones de reconstrucción y selección del plan.....	33
6.6	Asignaciones de contratistas y contratos de construcción.....	35
6.7	Documentos de celebración del contrato	35
6.8	Aviso para iniciar los trabajos	36
6.9	Requisitos del contratista	36
Parte 7	Construcción	38
7.1	Descripción general	38
7.2	Alteración y disminución de la pintura con plomo	38
7.3	Inspecciones de los avances de la reparación y reconstrucción.....	39
7.4	Inspección final e información sobre la garantía	40
7.5	Reinspecciones.....	40
7.6	Órdenes de cambio.....	40
7.7	Responsabilidades del propietario durante la construcción	40
Apéndice A	Límites de ingresos del HUD	42
Apéndice B	Plan de comercialización afirmativa	48
Apéndice C	Proceso de Reconsideración, Apelación y Denuncia	49

Parte 1 Descripción general del programa

1.1 Objetivo del programa

INTRODUCCIÓN

La Oficina de Recuperación de Desastres (ODR, Office of Disaster Recovery) del Departamento de Oportunidades Económicas de la Florida (DEO, Department of Economic Opportunity) es la encargada de administrar un programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres (CDBG-DR, Community Development Block Grant—Disaster Recovery) financiado por los Estados Unidos. Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano bajo las Leyes Públicas 115-56 y 115-123. El DEO es la agencia responsable de la administración de los fondos de desastres destinados a las viviendas, al desarrollo económico y a las actividades de infraestructura. El DEO se encarga de administrar directamente los programas de reparación y reemplazo de viviendas.

El Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas (HRRP, Housing Repair and Replacement Program) del DEO proporcionará asistencia de vivienda a los afectados por el huracán Irma en septiembre de 2017. Esto incluirá ocupantes de propietarios unifamiliares, propietarios de propiedades en alquiler y Autoridades de Vivienda Pública (PHA). La intención del programa es abordar las necesidades de vivienda insatisfechas restantes. El DEO elaboró estas Directrices para Viviendas Unifamiliares y Viviendas Móviles para el HRRP basándose en la información recopilada durante el análisis de necesidades insatisfechas y las descripciones de proyectos posteriores creadas en el *Plan de Acción para la Recuperación de Desastres del Estado de Florida*.

Actualmente, el DEO destinará \$ 273 329 800 en fondos CDBG-DR para el HRRP. Según los datos obtenidos durante el proceso de planificación de la acción, el DEO prevé que 6 000 propiedades serán rehabilitadas o reemplazadas. Una vez que el HUD apruebe la enmienda sustancial para el plan de acción, la asignación del HRRP aumentará a un total de \$ 346 186 147 con una proyección de 7 150 hogares que serán rehabilitados, reconstruidos o reemplazados.

El DEO estableció dos objetivos para el HRRP. Primero, tomando en cuenta que la asignación de 346 millones de dólares para la reparación de viviendas no cubrirá todas las necesidades, el DEO dará prioridad a la asistencia para las poblaciones en riesgo y vulnerables. Segundo, en un esfuerzo por aumentar la resistencia y proteger la vida humana, el DEO requiere la implementación de métodos de construcción que enfatizan la calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al moho.

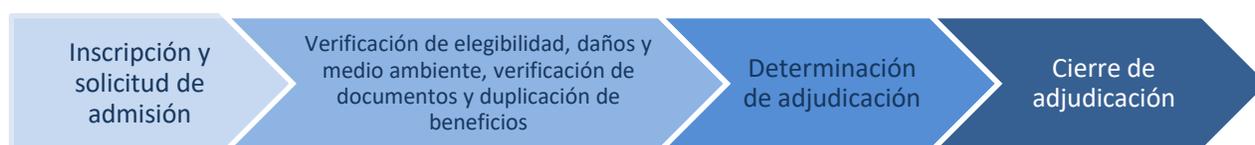
El HRRP es un programa centralizado de reparación o reemplazo de viviendas para familias con ingresos bajos a moderados afectadas por el huracán Irma. El programa administrará y completará el proceso de construcción para la reparación o reconstrucción de viviendas dañadas en nombre de los propietarios elegibles. Con la ayuda del personal y de los proveedores, el estado trabajará con un grupo de contratistas calificados asignados para reparar, reconstruir o reemplazar propiedades afectadas. Los propietarios no seleccionarán a sus propios contratistas y no contratarán directamente al contratista de la construcción. No se efectuará ningún pago directamente al dueño de la propiedad. Los propietarios deberán celebrar acuerdos con el estado, que establezcan los términos y condiciones del programa.

La parte ocupada por el propietario de una vivienda unifamiliar del HRRP, tratada en este documento, está disponible para los propietarios. Los propietarios de propiedades en alquiler también pueden ser atendidos. Sin embargo, se publicaron directrices por separado para los propietarios de propiedades en alquiler. Puede encontrar las directrices en www.rebuildflorida.gov.

Si alguna parte de una estructura ocupada por el propietario tiene inquilinos y actualmente está ocupada, los inquilinos tendrán la oportunidad de regresar a las partes rehabilitadas o reconstruidas con los fondos del CDBG-DR. El desplazamiento de dichos inquilinos resultará en la aplicación de la Ley para la Reubicación Uniforme y todos los requisitos, restricciones y/o exenciones de los asociados detallados en los avisos del registro federal y la URA.

Los requisitos federales para la entrega del HRRP son complejos y requerirán un proceso de varios pasos (Figuras 1 y 2) para cumplir con todas las regulaciones y requisitos que están vinculados a la fuente de financiamiento. El proceso incluye la documentación inicial y los requisitos de verificación que resultan en una adjudicación de beneficios a los propietarios elegibles. El resultado de la fase de documentación inicial es la firma de un contrato y un acuerdo de adjudicación.

Figura 1: Pasos iniciales de solicitud y documentación



La fase de construcción y cumplimiento, como se observa en la Figura 2, es donde se brinda asistencia de reparación, reemplazo o reconstrucción al propietario a través de las actividades de construcción directas realizadas por el programa, y el resultado es una unidad de vivienda rehabilitada. Después de las actividades de construcción y la finalización de cualquier período de cumplimiento, la subvención se cerrará.

Figura 2: Construcción y cumplimiento



OBJETIVO NACIONAL Y ACTIVIDADES ELEGIBLES

El objetivo nacional aprobado para el HRRP es un beneficio para los hogares de ingresos bajos a moderados. Los avisos del registro federal vigentes (FR-6066-N-01 y 6109-N-01) requieren que el 70 % de los fondos del programa cumplan con el objetivo nacional de LMI y que el 80 % de todos los fondos se gasten en las comunidades más afectadas y en dificultades (MID, Most Impacted and Distressed) designadas por el HUD, como se identifica en los avisos del registro federal. Las actividades elegibles en este programa incluyen:

- Reparación, reconstrucción o reemplazo de unidades de vivienda dañadas por el huracán Irma, que incluyen:
 - a) Puesta en servicio del código de cumplimiento en el hogar
 - b) Medidas individuales de mitigación para reducir futuros impactos de tormentas
 - c) Elevación

- Finalización del trabajo en viviendas que han sido parcialmente reparadas.
- Asistencia de vivienda temporal basada en las necesidades de los propietarios individuales y su participación en el programa.
- Asistencia de vivienda temporal basada en las necesidades de los inquilinos y su participación en el programa. (En la parte de vivienda unifamiliar ocupada por el propietario del programa de reparación y reemplazo, se espera que esta forma de asistencia para los inquilinos no sea común, pero se proporcionará cuando sea necesaria).

DEFINICIONES

Terreno de inundación de 100 años: El área sujeta a inundación con un 1 % de probabilidad o más de ser igualada o superada en un año determinado.

Ingreso Medio del Área (AMI): El ingreso mediano (punto medio) del hogar para un área ajustada al tamaño del hogar según lo publicado y actualizado anualmente por el HUD. Una vez que se determina el ingreso familiar, se compara con el límite de ingresos del HUD para el tamaño del hogar.

Solicitante: Cualquier persona que presente una solicitud de ayuda para el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas Rebuild Florida.

Nivel de inundación base (BFE): Según la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA), el nivel de elevación base es la relación entre el BFE y la elevación de una estructura. Se utiliza para determinar las primas de seguros contra inundaciones. El registro federal establece los requisitos mínimos de elevación para los hogares que recibirán asistencia con fondos del CDBG-DR y que requieren elevación. El HUD determinó que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en el terreno de inundación de 100 años que reciben asistencia para construcciones nuevas, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales deben elevarse con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima del BFE.

CDBG-DR: Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario para la Recuperación ante Desastres.

Área común bajo techo: El área total bajo el techo común es principalmente interior, espacios habilitados y, para casas de un piso, equivale al espacio ocupado por la casa. El término también es sinónimo del área elegible. Además, los espacios exteriores, como los porches separados y los garajes, no se consideran en el área elegible.

Estimación de reparaciones completadas (CRE). La CRE se usa para verificar los daños causados por el huracán Irma a la propiedad y determinar las reparaciones que ya se han completado. Esta estimación se puede usar para verificar el uso apropiado de los fondos recibidos del seguro u otra asistencia federal de recuperación en caso de desastre para la reparación y se puede usar para reducir la Duplicación de beneficios (DOB), en ausencia de recibos.

Evaluación de daños: El proceso utilizado para verificar que los daños en una propiedad pueden atribuirse razonablemente al huracán Irma y la cuantificación de los daños que resultan en el valor en dólares y el alcance de las reparaciones necesarias de una estructura. El resultado es un Estimado de reparaciones completadas (CRE) y, si corresponde, un Estimado de alcance del trabajo (SWE) o un Informe de valoración residencial (RVR).

Demolición: Limpieza y disposición adecuada de edificios en ruinas y mejoras.

Discapacidad: Para los propósitos del programa, “discapacidad” es consistente con la ley federal bajo la Ley de Seguridad Social, en su forma enmendada, 42 U.S.C. §423 (d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, según enmiendas, 42 U.S.C. §12102 (1) - (3) y de acuerdo con las regulaciones del HUD en 24 CFR §§5.403 y 891.505.

Duplicación de beneficios: Se producirá una Duplicación de beneficios si el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de la Florida brinda asistencia a un propietario con el mismo propósito (reparación, reemplazo o reconstrucción) como cualquier asistencia financiera o en especie previa proporcionada a un propietario para la reparación, el reemplazo o la reconstrucción de su hogar. Rebuild Florida tiene prohibido crear una Duplicación de beneficios. Esta prohibición se deriva de la Ley de Asistencia en Caso de Desastre y Emergencia de Robert T. Stafford (Ley de Stafford) y, por lo tanto, estas otras fuentes de fondos deben deducirse de cualquier adjudicación posible.

Elevación: Todas las estructuras, definidas en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas

en el terreno de inundación anual del 1 % (o 100 años) que recibe asistencia para construcciones nuevas, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, como se define en 24 CFR 55.2 (b) (10), debe elevarse con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima del 1 % de la elevación de la planicie aluvial anual. Estructuras residenciales sin unidades de vivienda y sin residentes por debajo de los dos pies por encima del 1 % del terreno de inundación anual, debe ser elevado o ser a prueba de inundaciones de acuerdo con los estándares de protección contra inundaciones de la FEMA en 44 CFR 60.3 (c)(3)(ii) o norma sucesora, hasta por lo menos dos pies por encima del 1 % del terreno de inundación anual. La elevación se realizará mediante la construcción de muelles y vigas. El relleno para lograr una altura de elevación adecuada no será elegible.

Familia: Un hogar compuesto por dos o más personas relacionadas. El término “familia” también incluye a una o más personas elegibles que viven con otra persona o personas que se consideran importantes para su cuidado o bienestar.

Registro federal: El registro oficial del gobierno federal de los Estados Unidos que contiene las reglas de las agencias gubernamentales, las reglas propuestas y los avisos públicos. Se publica todos los días, excepto en días festivos federales. Se emite un Aviso Federal de Registro (FRN, por sus siglas en inglés) para cada desastre financiado por el CDBG-DR. El FRN enmarca las reglas que aplican a cada asignación de financiación para el desastre.

Área de alto riesgo designada por la FEMA: Las áreas designadas por la FEMA como vulnerables a los daños por mar y/o tormentas importantes y las áreas ubicadas en zonas de inundación de 100 años. Estas áreas se identificarán durante el proceso de revisión ambiental para cada participante.

Vivienda: Un hogar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre sí. Los integrantes pueden consistir de una sola familia, de dos or más familias que viven juntas o de cualquier grupo de personas relacionadas o no relacionadas que comparten modalidades de convivencia. Para las actividades de vivienda, la prueba de alcanzar el objetivo de ingresos bajos a moderados se basa en el LMI de los hogares.

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

Aumento del costo de cumplimiento (ICC): Es posible que las estructuras dañadas por una inundación deban cumplir con ciertos requisitos de construcción para reducir el riesgo de daños futuros por inundaciones, antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para ayudar a cubrir estos costos, el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) incluye un

aumento en el costo de la cobertura de cumplimiento para todas las Pólizas de Seguros contra Inundaciones Estándar nuevas y renovadas. El ICC es una fuente potencial de duplicación de beneficios.

Medidas de mitigación individuales (IMM): Las actividades diseñadas para mitigar y/o reducir el riesgo, más allá de la condición previa al desastre de una unidad de vivienda, cuando todas las actividades se encuentren por encima de los requerimientos de los códigos de construcción federales, estatales y locales. De acuerdo con las directrices del HUD, la reparación de las unidades de vivienda y el pago de seguros contra inundaciones no son actividades de IMM. Ejemplos de actividades de IMM incluyen: elevación por encima del nivel de elevación de la base de inundación o adición de refugios para tormentas, ventanas a prueba de desastres, etc., siempre y cuando esas mejoras no sean obligatorias para cumplir con requisitos del código local y no existan en la unidad de vivienda antes del daño por el desastre.

Objetivo nacional de Ingresos bajos a moderados (LMI): Actividades que benefician a los hogares cuyo ingreso bruto anual no excede el 80 % del Ingreso Medio del Área, ajustado según el tamaño de la familia. La elegibilidad de los ingresos deberá determinarse y verificarse de acuerdo con las Directrices del HUD. Se usarán los límites de ingresos actualizados, publicados anualmente por el HUD, para verificar la elegibilidad de los ingresos de cada hogar que solicite apoyo en el momento en que se provea apoyo.

- **Extremadamente bajo:** El ingreso anual del hogar es de hasta el 30 % del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado según el tamaño de la familia.
- **Muy bajo:** El ingreso anual del hogar es de entre el 31 % y el 50 % del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado según el tamaño de la familia.
- **Bajo:** El ingreso anual del hogar es de entre el 51 % y el 80 % del ingreso familiar promedio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado por el tamaño de la familia.

Unidades de vivienda móviles/prefabricadas (MHU): Una estructura transportable en una o más secciones que, en modo de viaje tiene 8 pies de ancho o más y 40 pies de largo o más, o que erigida en el sitio tiene al menos 320 pies cuadrados, y está construida sobre un armazón permanente y diseñada para usarse como refugio con o sin una base permanente, cuando se conecta a los servicios necesarios e incluye tuberías, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos contenidos en esta. En ocasiones, llamadas casas móviles.

Vivienda modular: Una casa construida en secciones en una fábrica para cumplir con los códigos de construcción estatales, locales o regionales. Una vez montada, la unidad se fija permanentemente en un sitio. El programa tratará las casas modulares como una construcción tradicional, de sitio o una de construcción con barras.

Áreas más afectadas y en dificultades: Áreas de mayor impacto según lo determinado por el HUD o el estado, que utiliza las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daños causados por desastres. Las áreas designadas incluyen los códigos postales de los condados de Brevard, Broward, Clay, Collier, Duval, Hillsborough, Lee, Miami-Dade, Monroe, Orange, Osceola, Palm Beach, Polk, St. Lucie, Volusia; 32084, 32091, 32136, 32145, 32771, 33440, 33523, 33825, 33870, 33935, 34266. Las áreas más afectadas y en dificultades identificadas por el estado también incluyen los condados que recibieron Asistencia individual (IA) y Asistencia pública (PA) a través de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias.

NFIP: Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones. Cuando el programa hace referencia al NFIP en el contexto de la elegibilidad o la Duplicación de beneficios, el programa se refiere a programas

privados y públicos de seguros contra inundaciones que cubren reparaciones estructurales debidos a daños por inundaciones.

No apto para rehabilitación: El DEO define "no apto para rehabilitación" como una de las dos definiciones siguientes:

1. Propiedades residenciales que han sufrido pérdidas repetitivas en virtud del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA.
2. Las viviendas que se consideren deficientes y que no cumplan con los estándares de reparación de viviendas del programa de recuperación y/o con los requisitos de los códigos federales, estatales y locales no se considerarán adecuadas para la rehabilitación, según lo determine el programa y de conformidad con las directrices del programa. La determinación puede establecerse basándose en el cálculo de que el costo de reparación esté cerca o supere el costo de reconstrucción.

Seguro de daños a la propiedad: Seguro que cubre reparaciones estructurales de una casa como resultado de viento, incendio, granizo, lluvia impulsada por el viento, tornado, huracán o desastre natural que no sea una inundación.

Reconstrucción: La demolición, remoción y eliminación de una unidad de vivienda existente y el reemplazo de esa unidad en el mismo terreno y en el mismo espacio con una nueva unidad que cumpla con el Código Residencial Internacional, según lo exige el Código de la Florida. Ni el número de unidades en el lote ni los pies cuadrados del original pueden incrementar, ni puede excederse demasiado la estructura residencial principal que se reconstruirá; no obstante, el número de cuartos en una unidad puede aumentarse o disminuirse.

Solicitante: Cualquier persona que se registre en el programa.

Inscripción: El paso inicial que un propietario debe tomar para buscar beneficios bajo el programa. El registro dará como resultado la priorización de un solicitante si se cumplen los requisitos básicos de elegibilidad. Esto es diferente y separado de la solicitud.

Rehabilitación: La reparación o restauración de unidades de vivienda en las áreas afectadas por el desastre según los códigos y los estándares de construcción aplicables.

Reemplazo: Demolición, remoción y reemplazo de una MHU afectada con una nueva MHU sustancialmente en la misma superficie o en una nueva ubicación, si la unidad afectada original estaba en tierra arrendada y el propietario de la MHU debe mudarse a una nueva propiedad. La reubicación de una nueva MHU requerirá una revisión ambiental adicional.

Informe de valoración residencial (RVR): Cuando una estructura ya ha sido demolida o no puede ser evaluada para su reparación ni se puede preparar un Alcance de trabajo estimado, se puede preparar un informe de valoración residencial. Este informe tiene en cuenta la información sobre la estructura anterior que está disponible y proporciona una valoración aproximada de la reconstrucción de la estructura.

Actividad de alquiler: Reparación de viviendas de alquiler a precios razonables que resultan en estructuras donde al menos el 51 % de las unidades están ocupadas por personas con ingresos bajos a moderados. Se aplican restricciones de ingresos y alquileres a las unidades en alquiler asistidas con fondos del CDBG-DR. Los propietarios de propiedades en alquiler son elegibles bajo el HRRP. Las pautas para los propietarios arrendadores se proporcionan en un manual separado.

Estimado de alcance del trabajo (SWE): Una línea de trabajo documentada por artículo estimado de los daños observados durante una visita in situ a la propiedad del propietario de una vivienda que cuantifica los materiales y la mano de obra necesarios para reparar los daños observados.

Segunda vivienda: Las propiedades que servían como segunda vivienda 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, el inquilino o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de la solicitud de asistencia. El HUD estableció un requisito alternativo para segundas viviendas que pueden permitir asistencia en circunstancias limitadas coordinadas con el HUD.

Casa construida con barras: Una casa que se ha construido en el lugar utilizando métodos y materiales de construcción tradicionales.

Subrogación: La subrogación es una doctrina legal que permite a una persona asumir los derechos de otra. En el contexto de las subvenciones para la recuperación ante desastres, el propietario debe realizar un acuerdo de subrogación en el que la agencia financiadora (DEO) obtenga el derecho a cobrar cualquier recuperación adicional por desastre o pagos de seguros que el propietario reciba por los daños de Irma después de que el propietario haya firmado un acuerdo de concesión para los beneficios del HRRP.

Mejora sustancial: Como se define en 24 CFR 55.2 (b) (10) y como se aplica al HRRP, una mejora sustancial significa cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura, cuyo costo es igual o superior al 50 % del valor de mercado de la estructura antes de que se inicie la mejora o reparación, o si la estructura se ha dañado y se estaba siendo restaurada antes de que se produjera el daño. Las determinaciones de mejoras sustanciales son hechas por los funcionarios locales de cumplimiento de la ley, permisos, construcción y/o terrenos de inundación. El programa acatará estas determinaciones.

1.2 Límites de ingresos del HUD

El HUD publica límites de ingresos anualmente. El HRRP utilizará los límites de ingresos del HUD de 2018 publicados y actualizará las tablas de ingresos para el programa cada año cuando el HUD haga efectivas las nuevas tablas de ingresos. Los límites de ingresos están incluidos en Apéndice A Límites de ingresos del HUD.

1.3 Requisitos del programa

1. Todas las actividades de vivienda para el HRRP cumplirán con el objetivo nacional requerido por el estatuto de autorización del programa CDBG que beneficia a las personas con LMI, donde al menos el 70 % de los fondos beneficiará a dichas poblaciones.
2. Los propietarios de viviendas que solicitan asistencia por desastre son procesados por prioridades basadas en los criterios de priorización descritos en la Sección 1.6 de estas directrices. Los grupos demográficos del LMI se financiarán a un nivel mínimo del 70 % del total de fondos disponibles (excluyendo los fondos de planificación y administración). Los criterios de priorización se describen con más detalle en la Sección 1.6.

Los grupos demográficos de LMI son:

- a) De 0 % a 30 % de límites de ingresos extremadamente bajos

- b) De 31 % a 50 % de límites de ingresos muy bajos
 - c) De 51 % a 80 % de límites de ingresos bajos
3. El propietario debe cumplir con ciertos estándares de elegibilidad para calificar para la asistencia. Los estándares de elegibilidad se discuten en la Parte 2 de este documento.
 4. La propiedad debe pasar una revisión ambiental requerida por el gobierno federal. No se puede realizar ninguna construcción hasta que se complete la revisión ambiental.
 5. Para las actividades de asistencia, se debe demostrar que el daño a las estructuras fue resultado directo del huracán Irma. Los detalles del daño se indican en la Parte 2 de este documento.
 6. Se debe realizar una evaluación de los daños/estimado del alcance del trabajo. La evaluación de daños debe completarse con suficiente detalle para obtener ofertas o estimaciones de costos. La reparación de la residencia debe hacer que la propiedad cumpla con los códigos locales de salud, seguridad y construcción y pase una inspección de los estándares de calidad de la vivienda. Los costos del proyecto deben ser razonables y comunes en el mercado actual para proyectos de alcance similar.
 7. El proyecto debe cumplir con todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables.

1.4 Inscripción

La inscripción es el primer paso que una persona puede seguir para buscar beneficios bajo el HRRP. La inscripción estará abierta para un período de admisión mínimo de 90 días. Tenga en cuenta que la inscripción no es la aplicación. Independientemente del número de individuos por hogar, solo puede haber una inscripción por hogar. Las inscripciones duplicadas se cerrarán para que solo una inscripción por dirección de propiedad permanezca activa.

Un Plan de comunicación estratégico designará la forma en que las poblaciones serán seleccionadas para la divulgación y la inscripción. Si el período de 90 días no es suficiente para obtener el volumen de inscripciones necesario para satisfacer la cantidad de solicitudes prioritarias requeridas para gastar los fondos, el DEO podrá extender el período de divulgación por un período de tiempo adicional. Cualquier extensión del alcance y el período de admisión posterior a los 90 días se anunciará en el sitio web de Rebuild Florida www.rebuildflorida.gov y se detallará en una revisión al Plan estratégico de comunicaciones.

El registro requiere la presentación de información básica sobre el solicitante de registro, su hogar y la propiedad que fue dañada como resultado del huracán Irma. El proceso de registro permite al DEO evaluar la población de propietarios de viviendas potencialmente elegibles y comenzar el proceso de priorización. Luego de priorizar un número suficiente de solicitantes, el DEO comenzará a invitar a los solicitantes a proporcionar más información al programa. Los solicitantes priorizados serán invitados a postularse antes que los solicitantes que no tienen prioridad.

Todas las personas interesadas que deseen solicitar asistencia a través del HRRP primero deben registrarse. Para inscribirse en el programa, una persona puede:

- Comunicarse con el centro de llamadas de Rebuild Florida al 1-844-833-1010.
- Visitar la página web www.RebuildFlorida.gov.
- Visitar uno de los centros de Rebuild Florida.
- Asistir a un evento de divulgación, cuando esté disponible, en la comunidad local.

Los lugares y horarios de operación de Rebuild Florida se publicarán durante los eventos de divulgación y en el sitio web de Rebuild Florida. Los eventos de divulgación se publicarán en el sitio web de Rebuild Florida y se anunciarán a través de los afiliados y socios de los medios locales. La divulgación cubrirá el período de inscripción en su totalidad.

1.5 Solicitudes

- Solo se considerará una solicitud de beneficios del programa como tal cuando se complete y se presente el formulario oficial de solicitud de recuperación del HRRP de la Florida, incluida la presentación de toda la documentación de respaldo.
- Cualquier persona que haya presentado una solicitud previa para asistencia de recuperación por desastre a través de una organización sin fines de lucro, agencia federal, estatal o local deberá presentar una solicitud por separado específicamente para el programa HRRP Rebuild Florida.
- La presentación de un formulario de comentarios públicos u otra documentación escrita sobre daños durante reuniones o audiencias públicas no constituye una solicitud para el programa HRRP Rebuild Florida.
- Independientemente del número de personas por hogar, solo puede haber una solicitud por hogar. Las solicitudes duplicadas se cerrarán para que solo una solicitud por dirección de propiedad permanezca activa.
- La calificación para la asistencia será certificada por el personal del programa antes de comprometer fondos con una actividad o beneficiario.
- No se les garantiza asistencia a los propietarios, pero se les brindarán servicios según la disponibilidad de fondos y la calificación para los beneficios.
- Cualquier persona que realice una consulta sobre el programa recibirá un paquete de solicitud para completar. Sin embargo, las solicitudes solo se aceptarán durante el período de divulgación publicado o hasta alcanzar la cifra de solicitudes prevista. Los períodos de admisión adicionales pueden abrirse en una fecha posterior dependiendo de la disponibilidad de fondos y la necesidad de calificar a propietarios de viviendas adicionales.
- Se invitará a los propietarios a presentar su solicitud como una prioridad básica, como se describe en la Sección 1.6.

1.6 Calendario de prioridades

Al reconocer que los 346 millones de dólares asignados para viviendas ocupadas por sus propietarios y propiedades en alquiler probablemente no cubrirán todas las necesidades, se dará prioridad a las poblaciones en riesgo y vulnerables con las mayores necesidades. Como mínimo, el 70 % de los fondos del programa debe cumplir con un Objetivo nacional de ingresos bajos y moderados. Los hogares de LMI con una o más de las siguientes características serán priorizados y procesados en el orden en que completen una solicitud:

- Hogares con personas mayores de 62 años
- Hogares con niños de cinco años o de menor edad.
- Hogares con personas con necesidades especiales o requisitos especiales de alojamiento (discapacitados)

Los hogares con LMI tendrán prioridad sobre los hogares sin LMI. Los hogares con ingresos superiores al 120 % del AMI no serán elegibles para este programa.

Adicionalmente, el DEO se asegura de que los servicios de movilidad de acceso y transporte sean accesibles a través de una campaña integral y centros de admisión móviles para garantizar que todos y cada uno de los hogares tengan la misma oportunidad y apoyo para completar una solicitud.

A medida que los acuerdos de otorgamiento de subsidios se aproximan a la obligación total de los fondos del programa, el DEO analizará el potencial restante de la tubería elegible para el propietario y puede decidir reasignar fondos de un programa a otro o dejar a los propietarios de viviendas restantes en espera hasta que los propietarios de viviendas prioritarios sean procesados en su totalidad y se satisfagan sus necesidades. A medida que se monitorea la admisión de solicitudes del programa, el DEO puede optar por ajustar el porcentaje de financiamiento o por reasignar los fondos adicionales de otros programas con menos participación para maximizar la asistencia para los propietarios de viviendas prioritarios elegibles y que buscan asistencia del HRRP.

1.7 Educación sobre el programa

La educación del programa se proporcionará a todos los propietarios de viviendas para explicar los detalles del programa, el proceso de solicitud, los criterios de calificación y de priorización, los impactos de aceptar una adjudicación, los requisitos de cumplimiento después de la finalización de las actividades y las obligaciones a largo plazo contraídas como resultado de esta financiación. Los procedimientos de educación del programa se detallarán en un documento separado.

1.8 Estructuras elegibles

Las estructuras elegibles para el programa del HRRP Rebuild Florida incluyen unidades de vivienda unifamiliares construidas con barras y unidades de vivienda móviles/prefabricadas. Las estructuras adjuntas son elegibles si están bajo el techo común de la estructura única dañada y fijadas permanentemente a la estructura.

- ✓ Las Unidades de vivienda móviles/prefabricadas pueden ser elegibles para reparación bajo este programa. Sin embargo, para ser rentable, la MHU que se va a rehabilitar no debe tener más de cinco años al momento de la asistencia y los costos de reparación necesarios para su rehabilitación no deben exceder los \$15 000 (costos de construcción directos e indirectos). Cualquier MHU que tenga más de cinco años o que tenga un costo de reparación estimado superior a \$15 000, requerirá que la MHU sea reemplazada por otra MHU. Si se rehabilita, la MHU deberá cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD al finalizar. Las MHU de reemplazo deberán cumplir con las Normas de Construcción Ecológica aplicables. El programa cumplirá con la zonificación local y los requisitos del código.
 - a) Una estructura en la que cualquier parte de la vivienda se compone de una MHU, sin importar cuán extensas sean las adiciones o modificaciones, se considerará para su reparación o reemplazo caso por caso.
- ✓ Los condominios, casas adosadas y otras unidades ocupadas por sus propietarios que comparten un muro común pueden ser tipos de estructura elegibles. Sin embargo, puede haber restricciones adicionales relacionadas con áreas comunes en dichas estructuras.
- ✓ Los dúplex, tríplex y cuádruplex son tipos de estructura de una sola familia, elegibles según el HRRP, siempre que una unidad esté ocupada por el propietario.

- ✓ La elegibilidad de las viviendas que se utilizan para fines residenciales y comerciales se considerará caso por caso.
- ✗ Los garajes, cobertizos y dependencias no adjuntas a la unidad de vivienda principal no son elegibles para reparación. Las mejoras deben estar unidas a la casa físicamente y tener un carácter permanente.
- ✗ Los vehículos recreativos y los remolques tipo camper usados como residencia no son elegibles para el programa.
- ✗ Las casas flotantes utilizadas como residencia no son elegibles para el programa.
- ✗ Las segundas viviendas no son elegibles según el programa de reparación y reemplazo de una sola familia como se describe en estas pautas. Sin embargo, pueden ser elegibles según el programa de alquiler (directrices del programa por separado) si la segunda casa se convierte en una vivienda de alquiler asequible sujeta al período de asequibilidad requerido. Esta excepción limitada se evaluará caso por caso y requerirá la aprobación del HUD.
- ✗ Las propiedades de temporada, a corto plazo y de alquiler de vacaciones no son elegibles para asistencia.
- ✗ Las unidades de vivienda ubicadas donde la asistencia federal no está permitida por la regulación federal, incluidas las vías de inundación, o dentro de las zonas despejadas de la pista de un aeropuerto civil o militar, no son elegibles.

1.9 Tipo de ayuda que se ofrece

La reparación se puede ofrecer a los propietarios de viviendas en función de la extensión del daño a la vivienda. El reemplazo de la MHU se limitará a las situaciones en las que los permisos locales de zonificación/construcción, o los requisitos federales, como las regulaciones ambientales, permitirán el reemplazo de la estructura original dañada por el huracán con una estructura similar.

Teniendo en cuenta que puede ser necesario que los propietarios se retiren a sí mismos y sus pertenencias de sus hogares durante el período de reparación, el DEO proporcionará asistencia de reubicación caso por caso. La consideración para la asistencia de reubicación temporal incluirá si el propietario está en una población prioritaria definida por el programa y si los recursos del programa están disponibles. Sin embargo, como este es un programa voluntario, será una práctica estándar que el costo de la reubicación temporal de personas y pertenencias correrá por cuenta propia del propietario, a menos que se demuestre la dificultad. Consulte la Política de asistencia de alquiler temporal de reubicación opcional en la Sección 1.10.

Este programa no paga por el reemplazo similar. El programa ofrecerá servicios estándar y básicos para hacer que una vivienda sea decente, segura e higiénica, y todas las mejoras se evaluarán para cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda de la Sección 8 del HUD y los códigos de construcción locales. Se puede reemplazar los electrodomésticos estándar que no funcionen en el momento de la inspección, como refrigeradores, estufas y/u hornos. Los artículos de lujo, que incluyen, pero no se limitan a, encimeras de granito (u otros de alta gama), electrodomésticos de alta gama, pisos de piedra, puertas de garaje, sistemas de seguridad, piscinas, cercas y antenas parabólicas de televisión no son elegibles bajo el HRRP. Las lavadoras y secadoras no son elegibles para el reemplazo.

Donde se indique el reemplazo de una MHU o una casa modular, se ofrecerá opciones de planos de planta estándar. Si se proporciona un hogar de reemplazo, la MHU original o el hogar modular deben ser

demolidos y eliminados del sitio antes del reemplazo de esa estructura. El tamaño de la unidad de reemplazo se determinará utilizando los estándares de ocupación del HUD.

Los parámetros de mejora adicionales incluyen:

- Las medidas de energía rentables y las mejoras que cumplen con la zonificación y el código locales, Decente, Seguro y Sanitario (DSS) o los Estándares de Calidad de Vivienda requeridos, especialmente aquellas mejoras que agregan mayor resiliencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos, el flejado del techo y otros artículos son elegibles.
- Pruebas de pintura a base de plomo, mitigación o estabilización, según sea necesario. Si se va a reemplazar o reconstruir una casa, no se aplicará pruebas de pintura con base de plomo. El reemplazo o la reconstrucción de la propiedad resultará automáticamente en la eliminación de cualquier posible peligro anterior.
- Pruebas de asbesto, mitigación o encapsulación, según sea necesario.
- Pruebas de moho y remediación, según sea necesario.
- El cumplimiento de los requisitos de la Historia Arquitectónica de la Sección 106 impuestos por la Sección de Cumplimiento y Revisión de la Oficina de Preservación Histórica, según sea necesario.
- Características de accesibilidad para necesidades especiales documentadas. Las casas reparadas habitadas por personas con necesidades especiales o personas mayores (62 años o más) deben analizarse en cuanto a las necesidades físicas especiales de dichas personas. Se deben instalar mejoras, como puertas ampliadas, rampas, entradas y puertas niveladas, y barras de agarre en las áreas de baño, si es necesario. Las adaptaciones de audición y discapacidad visual también deben considerarse. Todos los requisitos de necesidades especiales deben documentarse antes de la aprobación.
- Los electrodomésticos estándar se limitan al refrigerador, la estufa y/o el horno si no funcionan correctamente al momento de la inspección. Aunque los electrodomésticos de reemplazo pueden ser de calidad estándar, no de lujo, tendrán la calificación EnergyStar®, si están disponibles.
- Reemplazo de elementos de ventilación y de eficiencia energética, como ventiladores de techo, cortinas y puertas de malla, en caso de que falten o no funcionen al momento de la inspección.
- Elevación con el piso terminado más bajo dos pies por encima del nivel de elevación de inundación base para viviendas en el terreno de inundación de 100 años que estén notablemente dañadas, mejoradas, reconstruidas o reemplazadas. Los requisitos de la altura de elevación se rigen por los avisos de registro federal aplicables.
- Todos los componentes eléctricos deben ser inspeccionados, incluidos el servicio, el medidor, el cableado y los accesorios, incluso si no se está especificando ningún trabajo eléctrico. Los componentes inseguros deben ser reemplazados. Todo el cableado expuesto, los interruptores y las bombillas en las áreas de vivienda deben estar encerrados.
- Todas las casas deben estar equipadas con detectores de humo y monóxido de carbono instalados, de conformidad con los requisitos del código.
- Se puede incluir costos adicionales relacionados, como la construcción ecológica y los requisitos de mitigación, seguros, modificaciones de accesibilidad, reparación o reemplazo de las necesidades de agua, alcantarillado y conexión de servicios públicos.

1.10 Asistencia de reubicación opcional

El programa proporcionará almacenamiento temporal en el lugar para cada propietario que deba retirar sus pertenencias personales de su hogar durante el período de construcción. La política del HRRP es proporcionar asistencia de reubicación temporal a los propietarios inscritos en el HRRP que tengan que desalojar su hogar debido a actividades de construcción cuando no les sea posible desocupar la propiedad por sus propios medios o esto represente una dificultad excesiva. La asistencia de reubicación temporal se considerará caso por caso. Los factores que el HRRP considere para determinar la disponibilidad de la asistencia de reubicación incluirán la edad del propietario o del hogar, el estado de discapacidad, el nivel de ingresos (niveles de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos) y otros recursos disponibles para el propietario.

1.11 Estándares de construcción

El HRRP implementará métodos de construcción que se enfoquen en la calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al moho. Se diseñarán todas las reparaciones, reconstrucción y nueva construcción para incorporar principios de sostenibilidad, incluyendo la eficiencia del agua y la energía, y la resistencia y la mitigación contra el impacto de futuros desastres. El HRRP implementará y supervisará los resultados de la construcción para garantizar la seguridad de los residentes y la calidad de los hogares que reciben asistencia a través del programa. Todas las unidades de vivienda reparadas o reemplazadas deben cumplir con los estándares de calidad de vivienda actuales del HUD. La asistencia de vivienda que el programa brinda se enfocará en métodos y materiales de construcción de alta calidad, duraderos, sostenibles y de eficiencia energética.

Estos incluyen los siguientes estándares mínimos:

- Los estándares de construcción se basarán en el Código de Construcción de Florida y deben cumplir o superar los requisitos aplicables.
- La construcción cumplirá con el Estándar de construcción ecológica de Florida para todas las construcciones nuevas de edificios residenciales y para la sustitución de edificios residenciales con daños sustanciales (es decir, donde los costos de reparación superen el 50 % del costo de reemplazo) bajo la Coalición de edificios ecológicos de Florida.
- Para proyectos de reparación, el estado seguirá la Lista de verificación de renovación de edificios ecológicos en la medida en que sea aplicable para los trabajos de reparación realizados. Esto incluirá el uso de productos resistentes al moho al sustituir superficies tales como paneles de yeso. Al reemplazar los productos más antiguos u obsoletos como parte de los trabajos de reparación, en la reparación se deben utilizar productos o aparatos etiquetados de ENERGY STAR, WaterSense, o productos o aparatos designados del Programa Federal de Gestión de Energía (FEMP) u otros equivalentes, cuando sea posible.
- Las unidades de vivienda asistidas con fondos del CDBG-DR deben cumplir con todos los códigos locales y estatales, las normas de reparación y las ordenanzas de zonificación aplicables en el momento de la finalización del proyecto. Todas las deficiencias identificadas en la inspección final se deben corregir antes de que se libere el pago final.

1.12 Normas de accesibilidad

Los propietarios de viviendas con discapacidades físicas o los propietarios de viviendas con un miembro de la familia con discapacidades pueden tener derecho a consideraciones de construcción adicionales,

como duchas con acceso para silla de ruedas, mostradores bajos, lavabos de pedestal, barras de apoyo para baños, puertas ampliadas u otras características de accesibilidad que ayudarán a las necesidades funcionales de la persona. El programa evaluará la elegibilidad para estas características caso por caso.

1.13 Límites de asignación y asistencia de vivienda

Se ha reservado un total de \$346 186 147 para el HRRP. Esta asignación puede aumentar o disminuir de acuerdo con la demanda del programa y está sujeto al Plan de Acción y a la aprobación del HUD. La asistencia para cada propiedad está limitada a \$150 000. Todos los costos de construcción (directos e indirectos), medidas de mitigación, costos de elevación, mejoras al sitio y condiciones estándar de construcción (basureros, inodoros in situ, permisos, variaciones) están incluidos en el límite. Se considerarán excepciones caso por caso.

Es posible que los proyectos no se completen por varios motivos, incluyendo, entre otros, que el propietario se retire del programa y que el propietario no acepte los beneficios. Si una propiedad se somete a una revisión ambiental y pruebas de riesgo, y no se permite la construcción, estos costos (así como cualquier otro costo de entrega del proyecto gastado) seguirán siendo los costos de entrega del proyecto.

1.14 Viabilidad del análisis de reparación

Como receptor de fondos federales, el DEO se encarga de garantizar que los costos de sus actividades sean razonables y necesarios. Por lo tanto, se analizará la viabilidad de cada propiedad evaluada bajo el HRRP. Se preparará el presupuesto preliminar, denominado Estimado de alcance del trabajo (SWE, Scope of Work Estimate), para indicar el costo potencial de demolición, elevación y reparación o reemplazo, según corresponda. El SWE incluirá los costos de todos los requisitos adicionales de mitigación y accesibilidad.

Las propiedades con costos estimados de reparación y/o elevación que cumplan o superen el 75 % de una casa de reconstrucción o reemplazo comparable según lo determinado por los procedimientos y políticas de operación estándar brindarán a los propietarios la opción de seleccionar una casa reconstruida o de reemplazo. Las propiedades con costos estimados de reparación y/o elevación que cumplan o superen una vivienda de reconstrucción o reemplazo comparable se limitarán a la reconstrucción o reemplazo como una opción más económica. Las situaciones donde se requerirá reemplazo, reconstrucción y/o elevación incluyen:

- Las casas que ya han sido demolidas pueden ser reemplazadas o reconstruidas.
- Las casas que fueron declaradas en ruinas por la jurisdicción local pueden ser reemplazadas o reconstruidas.
- Las casas que no son estructuralmente seguras o que tienen otras condiciones que hacen que la inspección del interior por parte del personal del programa no sea segura o posible pueden ser reemplazadas o reconstruidas.
- Como se indica en el Plan de Acción, la reparación de una Unidad de vivienda móvil/prefabricada de más de 5 años y/o con un valor de más de \$15 000 en reparaciones por daños causados por el huracán Irma no es factible y se justifica su reemplazo.
- Si una jurisdicción local emite una determinación de daño sustancial para una vivienda ubicada dentro del terreno de inundación de 100 años, la vivienda se reconstruirá y elevará.

- Si la jurisdicción local emite una determinación de mejora sustancial para una vivienda ubicada dentro del terreno de inundación de 100 años, la vivienda se elevará.
- Se reconstruirán y elevarán las casas de losa que lo requieran. La reparación no será una opción.
- Las unidades de vivienda móviles que requieran elevación además de la altura de instalación estándar serán reemplazadas por una unidad de vivienda modular elevada a los estándares del programa.

1.15 Respuesta del propietario

Durante el proceso de solicitud, se requiere que el propietario responda de manera oportuna a las solicitudes del programa de información/materiales para completar el proceso de elegibilidad. En ningún momento debe quedar sin respuesta una solicitud de información adicional después de 30 días hábiles. Si el propietario necesita una extensión, una aclaración o asistencia, puede solicitar asistencia dentro del plazo de 30 días. Si el propietario no proporciona la información o los materiales solicitados o no solicita una extensión o asistencia, su solicitud se considerará en espera hasta que se proporcione la información.

Si un propietario deja de responder, se cerrará la aplicación. "Sin respuesta" se define como la ausencia de respuesta o devolución de tres llamadas telefónicas consecutivas y la falta de respuesta a las solicitudes escritas dentro de los plazos del programa. Se puede apelar el cierre de una solicitud por falta de respuesta una vez. Si una apelación exitosa resulta en la reactivación de una solicitud, el cierre subsiguiente por falta de respuesta no es apelable.

Una excepción a lo anterior es para la eliminación de los defectos del título, la muerte o la enfermedad de un propietario de vivienda, y puede determinarse caso por caso. Los propietarios de viviendas con defectos de título tendrán un año para eliminar el defecto. Los informes de estado mensuales del progreso obtenido para la eliminación del título pueden solicitarse al propietario.

1.16 Responsabilidades del propietario

Los propietarios que reciban asistencia del HRRP tienen las siguientes responsabilidades:

- El HRRP no se hará responsable por los artículos personales perdidos o dañados del propietario durante la construcción. El propietario debe asegurar o reubicar todos los bienes personales hasta que se complete la construcción. El propietario es responsable del movimiento, el almacenamiento y la seguridad de todos los bienes y las pertenencias personales. El programa proporcionará una unidad de almacenamiento temporal en el sitio para uso de los propietarios.
- Luego de la firma del contrato, el propietario tendrá 30 días calendario para mudar la propiedad personal de la propiedad afectada y guardar cualquier propiedad personal valiosa que pueda dañarse durante el curso de la construcción.
- El propietario debe disponer de los medios adecuados para garantizar el acceso a la propiedad a los contratistas que prestan servicios de construcción. Si se le niega el acceso justo y oportuno a un contratista que está haciendo un esfuerzo de buena fe para realizar las reparaciones necesarias, la adjudicación puede ser cancelada.
- Durante la construcción, el propietario no debe interferir en las áreas de reparación y debe hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejado de la zona de construcción.

- El propietario debe continuar ocupando la casa como su vivienda principal por un período de tres años después de que se complete la construcción del programa. El propietario acordará no transferir la propiedad o cualquier interés en la propiedad ya sea voluntaria o involuntariamente, hasta que se haya completado la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo, hasta que haya finalizado el período de cumplimiento de tres años y el propietario haya sido notificado de que la solicitud ha sido cerrada. La transferencia anticipada de propiedad se puede permitir caso por caso en circunstancias limitadas.
- El propietario de la vivienda debe mantener una cobertura de seguro de hogar (no menor que el monto del contrato), incluido el seguro de accidentes (contingencia) y de inundación (si corresponde). La ley federal requiere que las personas que viven en un terreno de inundación tengan seguro contra inundaciones a perpetuidad en esa propiedad. Se requerirá que se coloque en la propiedad un acuerdo de subvención, una escritura de restricción, un pacto o un medio de cumplimiento similar que requiera que se mantenga el seguro contra inundaciones a perpetuidad en esa propiedad.
 - a) La falta de mantenimiento del seguro contra inundaciones, cuando sea necesario, resultará en que el propietario y la propiedad no sean elegibles para futuras emergencias federales en caso de desastre. No mantener un seguro contra riesgos puede prohibir asistencia futura.
 - b) El HRRP pagará el seguro contra inundaciones por un año. El propietario es responsable de obtener, pagar y mantener todas las primas del seguro contra inundaciones después del primer año.
 - c) Si se encuentra en un terreno de inundación de 100 años, el propietario deberá mantener el seguro contra inundaciones a perpetuidad y notificar a los futuros propietarios sobre los requisitos de seguro contra inundaciones.
- El propietario deberá mantenerse al día con todos los impuestos de la propiedad.
- Los propietarios deben cumplir con todos los requisitos acordados en los documentos legales ejecutados requeridos por el programa.
- Todos los escombros, vehículos abandonados y edificios que supongan una amenaza para la seguridad y/o la salud según lo determine la jurisdicción local o la persona calificada para tomar dicha determinación, deben retirarse de la propiedad antes de iniciar con la construcción. El propietario retirará los bienes personales abandonados. El propietario tiene 30 días a partir de la fecha de la firma del contrato para eliminar todos los escombros y bienes abandonados del sitio de construcción. Si no se eliminan dichos bienes, se puede reducir el monto total del beneficio que corresponde a la eliminación del programa y, si dicha reducción da lugar a una nueva determinación de viabilidad de que el proyecto ya no es factible, se determinará que el solicitante no es elegible y la solicitud se cerrará.
- Antes de iniciar las actividades de construcción, donde el propietario tendrá que desocupar la propiedad, el propietario tiene 30 días a partir de la ejecución de la subvención y la firma del contrato para desocupar la propiedad y mover todas las pertenencias personales al almacenamiento. El programa pagará por el almacenamiento en el sitio. En la mayoría de los casos, el programa no pagará asistencia de reubicación, ya que este es un programa voluntario. Sin embargo, en circunstancias limitadas, el programa puede considerar la provisión de asistencia de reubicación temporal caso por caso. Si las actividades de construcción sobrepasan del período de desempeño contractual, es posible que el contratista de construcción deba pagar la asistencia de reubicación adicional necesaria para que un propietario que recibe dicha asistencia permanezca

fuera de su hogar. Si el propietario no abandona la propiedad dentro del período de 30 días, esto resultará en el cierre de la solicitud y la reasignación del beneficio del propietario al próximo beneficiario. Las excepciones se pueden hacer caso por caso.

1.17 Quejas/Apelaciones/Conflicto de intereses

Se proporcionará un procedimiento de quejas y apelaciones para los propietarios. Se pueden presentar quejas con respecto a todas y cada una de las inquietudes que puedan tener los propietarios con los procedimientos seguidos y los servicios proporcionados por el HRRP. Las apelaciones se pueden presentar solo tras la entrega de una decisión adversa del programa con respecto a la elegibilidad o el cierre de una solicitud, y solo dentro de los parámetros establecidos por el procedimiento de apelaciones. Los propietarios de viviendas no pueden apelar la política del programa.

Un proceso de apelación iniciado por el propietario de la vivienda incluirá un procedimiento informal y formal de quejas por escrito que puede incluir, audiencias informales, revisión de terceros o revisión administrativa, entre otros. El HRRP emitirá una decisión con respecto a las revisiones de excepción y las apelaciones formales. Las apelaciones, reclamos y excepciones se explicarán con más detalle en los Procedimientos de quejas, apelaciones y excepciones. Consultar Apéndice C Proceso de Reconsideración, Apelación y Denuncia.

Quejas de vivienda justa

Las personas que aleguen una violación de las leyes de vivienda justa serán remitidas al contacto local y de proceso del DEO para presentar una queja. El DEO conservará un registro de todas las consultas, denuncias, quejas y referencias de vivienda justa. Además, el DEO informará sobre cualquier sospecha de incumplimiento al HUD. El contacto para quejas de vivienda justa es:

FairHousing@deo.myflorida.com

(850) 717-8426

Conflicto de intereses

Los funcionarios y empleados del Estado, empleados del DEO y consultores que ejercen funciones con respecto a las actividades de CDBG-DR o que están en condiciones de participar en un proceso de toma de decisiones u obtener información privilegiada con respecto a tales actividades, tienen prohibido recibir cualquier beneficio de la actividad, ya sea para ellos mismos o para aquellos con los que tienen vínculos familiares o comerciales, durante su permanencia en el cargo.

Para los propósitos de esta sección, "familia" incluye a los padres (incluyendo suegros), abuelos, hermanos (incluyendo cuñados) e hijos de un funcionario cubierto bajo las regulaciones de conflicto de intereses de CDBG en 24 CFR Sec. 570.489 (h).

Se puede otorgar una excepción a la disposición sobre conflicto de intereses si se determina que el DEO ha abordado de manera adecuada y pública todas las inquietudes generadas por el posible conflicto de intereses y que una excepción serviría para promover los propósitos del Título I de la Ley de Desarrollo de Vivienda y Comunidad de 1974 y la administración efectiva y eficiente del programa. Ninguna parte entrará en un conflicto de intereses hasta que se haya otorgado una solicitud de excepción.

1.18 Lucha contra el Fraude y Políticas de Cumplimiento

El HUD requiere políticas para prevenir el fraude, el desperdicio y el abuso. El DEO ha establecido procedimientos para verificar la exactitud de la información provista por los propietarios de viviendas, proveedores y sub-beneficiarios. El HRRP Rebuild Florida investigará todas las acusaciones relacionadas

con la elegibilidad y el desembolso de fondos o cualquier otra denuncia de fraude o incumplimiento. Cuando sea apropiado, el programa ayudará a las agencias federales, estatales y locales.

1.19 Archivos, registros e informes

El DEO mantendrá los archivos y registros precisos de cada propietario y conservará toda la documentación pertinente para la concesión entre el HUD y el DEO. El cumplimiento se mantendrá de acuerdo con los requisitos de informe que se describen en las políticas y procedimientos del DEO. Esto incluye toda la información y los informes que se requieren en el contrato del DEO con el HUD y los datos demográficos y otra información sobre propietarios y beneficiarios.

Todos los registros oficiales de programas y actividades individuales se mantienen por un período de cinco años, posterior a la fecha de cierre de la subvención.

1.20 Requisitos de adquisición

El DEO cumplirá con el proceso de adquisición obligatorio de códigos de gobierno federal y estatal, ya que son aplicables al programa. El proceso de adquisición incluye la decisión de compra y el proceso para completar la compra. El gobierno federal ha establecido un conjunto de reglas de adquisiciones en 2 CFR Parte 200.317-326 que se aplican a los proyectos financiados por el CDBG. Estas reglas se aplican para garantizar que los dólares federales se gasten de manera justa e incitan a la competencia por el mejor nivel de servicio y precio. Si ocurriera un conflicto entre las regulaciones de compra federales y locales, se seguirá la regulación más estricta.

Parte 2 Requerimientos de elegibilidad

Los siguientes son requerimientos límites, que el propietario debe cumplir para recibir asistencia. La elegibilidad no garantiza la asistencia, ya que se necesita una estrategia de priorización (consistente con los requerimientos del programa) y se espera que haya más propietarios elegibles que puedan recibir fondos disponibles. Los requisitos límite son aquellos que permitirán que un propietario continúe avanzando en el programa o que lo descalifiquen. Los criterios límite para el programa HRRP Rebuild Florida se describen con más detalle a continuación:

- Daño de la tormenta en septiembre de 2017
- Ubicación de la propiedad afectada dentro del HUD o las áreas más afectadas y en dificultades identificadas por el estado
- Comprobante de propiedad en el momento en que ocurrió el daño del desastre y ha mantenido la propiedad
- La estructura dañada es la vivienda principal
- La propiedad tiene daños no reparados causados por Irma
- Los impuestos de propiedad están al día
- La propiedad está ocupada por el propietario de una sola familia o de una unidad de vivienda móvil/prefabricada (MHU) ocupada por el propietario
- La propiedad no es una vivienda secundaria
- El hogar es elegible por sus ingresos

2.1 Daños del huracán Irma

Los daños de la vivienda deben haber sido causados por el huracán Irma de septiembre de 2017 y deben estar sin reparar para la fecha de la solicitud. Los propietarios no necesitan haberse registrado para recibir asistencia individual de la FEMA para ser elegibles para el HRRP. Para aquellos que solicitaron la asistencia de la FEMA, el HRRP puede utilizar los datos de la FEMA con fines informativos, pero el proceso de verificación de daños del HRRP constituirá la documentación oficial de los daños relacionados con el huracán Irma.

Si un propietario no solicitó asistencia de la FEMA, el HRRP verificará mediante inspección que el hogar se dañó mediante un proceso de verificación de daños. El daño a la vivienda no causado por el huracán Irma se puede abordar solo en estructuras que tengan daños relacionados con el huracán.

Opciones de prueba de daño:

- Las cartas de adjudicación de la FEMA, la SBA o Seguros constituyen una prueba de que la vivienda sufrió daños por Irma.
- En el caso de que la documentación mencionada anteriormente no esté disponible, se aceptará un informe de inspección (completo con fotos del daño y una evaluación por escrito del daño) de una evaluación de daños realizada por el HRRP que certifique que el daño lo provocó el huracán.
- En el caso de que las cartas de adjudicación de la FEMA, la SBA o de seguros no estén disponibles, y un informe de inspección no sea concluyente en cuanto a la causa del daño, el HRRP puede usar

evidencia alternativa, como informes de medios a nivel de vecindario o documentación de daños por respuesta a desastres/organizaciones caso por caso.

- Si la FEMA le negó la asistencia a un propietario de vivienda, la asistencia a través del programa CDBG-DR podría estar disponible siempre y cuando los daños puedan estar relacionados con el huracán Irma. El DEO prohíbe que la denegación de asistencia por parte de la FEMA se use como única base para la denegación de asistencia del CDBG-DR.

2.2 Ubicación

La propiedad con daños debe estar ubicada en las áreas afectadas y en dificultades designadas por el HUD o por el estado: Condados de Brevard, Broward, Clay, Collier, Duval, Hillsborough, Lee, Miami-Dade, Monroe, Orange, Osceola, Palm Beach, Polk, St. Lucie, Volusia; Códigos postales 32084, 32091, 32136, 32145, 32771, 33440, 33523, 33825, 33870, 33935, 34266. Para Unidades de vivienda móviles/prefabricadas, la MHU con daños debe haber estado ubicada en una de estas áreas en el momento de la tormenta. Alternativamente, la propiedad puede estar ubicada en un área afectada y en dificultades no designada que recibió una declaración presidencial de desastre en respuesta al huracán Irma.

2.3 Prueba de propiedad, ocupación y vivienda principal

El (los) propietario (s) debe haber sido propietario y haber ocupado la propiedad como su vivienda principal a partir del 10 de septiembre de 2017, fecha de inicio de la tormenta financiada por esta asignación del CDBG-DR. El programa verifica la vivienda principal y la ocupación a través de una exención de residencia en los registros de impuestos a la propiedad del municipio asociado obtenidos desde el momento de la tormenta.

En ausencia de una exención de la propiedad familiar, se utilizará la siguiente jerarquía para establecer la ocupación (toda la documentación de la ocupación debe ser desde el momento de la tormenta, a nombre del propietario, y hacer referencia a la dirección dañada). Los propietarios proporcionarán una declaración jurada de vivienda principal además de uno de los siguientes:

1. Copia de recibos de agua, electricidad, gas, tarjeta de crédito o cable. La factura debe confirmar que se brindó el servicio en el momento de la tormenta y estar a nombre del propietario.
2. Copia de la carta de la FEMA que muestre el pago recibido por reparaciones o contenidos de la vivienda o documento de seguro que muestre la cobertura del contenido a nombre del propietario.
3. Carta del proveedor de servicios de electricidad, gas, cable u otro servicio público. La carta debe confirmar que se brindó el servicio en el momento de la tormenta y estar a nombre del propietario.

Se pueden presentar otros documentos calificados al HRRP para la consideración de la prueba de ocupación o residencia principal, pero no se garantiza la aceptación de otros documentos.

2.4 Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación

Las siguientes excepciones se aplican en circunstancias especiales relacionadas con la ocupación:

- El personal militar en servicio activo que posea una casa afectada por la tormenta en un condado o código postal elegible, pero que actualmente esté asignado a funciones fuera de su hogar o que

haya estado asignado a funciones fuera de su casa en el momento de la tormenta, es elegible para la solicitud.

- Los propietarios incapacitados debido a una enfermedad que son dueños de una casa afectada por la tormenta en un condado o código postal elegible y actualmente están incapacitados o estaban incapacitados en el momento de la tormenta, son elegibles para solicitar. Si el propietario está incapacitado actualmente, un representante legal autorizado debe solicitar el beneficio del propietario.
- Los propietarios con una propiedad afectada por Irma en un condado o código postal elegible que se encontraban encarcelados en el momento de la tormenta pero que ya no están encarcelados, son elegibles para solicitar el programa. Si el propietario de la vivienda está encarcelado en el momento de la solicitud, el propietario de la vivienda debe otorgarle a alguien el poder notarial en su nombre.
- Los propietarios de viviendas que se encontraban en un asilo de ancianos en el momento de la tormenta, pero que ya no están en un asilo de ancianos, son elegibles para solicitar el programa. Si el propietario está en un asilo de ancianos en el momento de la solicitud, el propietario debe otorgarle a alguien el poder notarial en su nombre.

2.5 Propiedad

El propietario debe haber sido dueño de la propiedad en el momento en que ocurrió el daño el 10 de septiembre de 2017, y debe ser el propietario actual de la propiedad afectada para poder ser elegible para el programa. La propiedad se verificará mediante registros de impuestos, búsquedas de títulos o provisión por parte del solicitante de la escritura de garantía. El programa puede considerar otra documentación de prueba caso por caso.

2.6 Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de contratos de compra de propiedad

Las siguientes excepciones pueden aplicarse como circunstancias especiales relacionadas con la propiedad:

Contratos de compra

- La evidencia de los contratos de compra debe probar que un propietario estaba comprando una casa con un contrato mediante:
 - a) El propietario de la vivienda que presenta el contrato notarial fechado y ejecutado antes de la tormenta para su revisión por el HRRP.
 - b) El propietario que presentó el contrato notarial y ejecutado, que se archivó antes de la tormenta en los registros de transporte del condado.
- La prueba de que se ha completado un contrato y el título transmitido al comprador se proporciona mediante:
 - a) Evidencia de registro del título a nombre del propietario en los registros de transporte del condado.
 - b) Evidencia de que la propiedad fue transferida por una escritura de garantía.

Acta de donación

Un Acta de donación es una forma de transferencia de propiedad sin intercambio o pago. Un Acta de donación debe haber sido elaborada antes de la tormenta y debe estar:

- Por escrito
- Atestiguada
- Notariada
- Inscrita en el registro público

Fideicomiso

Los bienes mantenidos en fideicomiso en beneficio de las personas físicas pueden ser elegibles para recibir asistencia del HRRP, siempre y cuando al menos uno de los ocupantes en el momento de la tormenta fuera un beneficiario actual del Fideicomiso. Los poderes del fiduciario deben incluir la capacidad de afectar la propiedad afectada. Si los poderes del fiduciario no incluyen la capacidad de afectar la propiedad afectada, los beneficiarios con un interés en la propiedad afectada deben firmar los documentos de cierre junto con el Fiduciario.

Se requiere lo siguiente para confirmar la elegibilidad:

- El propietario debe proporcionar una copia del documento de fideicomiso.
- El documento del fideicomiso o un resumen o extracto del fideicomiso debe registrarse en los registros de transferencia del condado donde se encuentra la propiedad afectada. Esta inscripción en los registros de transporte del condado donde se encuentra la propiedad afectada se puede registrar después de la tormenta, de ser necesario.

Los acuerdos aplicables deben ser ejecutados por los fiduciarios a menos que el fideicomiso remita 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 estaba activa como vivienda principal para los beneficiarios o fiduciarios actuales, los propietarios no son elegibles para la asistencia.

2.7 Muerte del propietario ocupante elegible

Si el propietario fallecido de la dirección dañada falleció después del 10 de septiembre de 2017, el propietario fallecido debe cumplir con los requisitos de elegibilidad hasta el momento de su muerte (es decir, la propiedad de vivienda en el momento de la tormenta, vivienda principal, impuestos). Todos los requisitos de ingresos adicionales se atribuirán al heredero que ocupa actualmente la casa (el solicitante). La determinación de ingresos se basará en el heredero en el momento en que se otorguen los beneficios del programa.

Si el propietario legal de la dirección dañada falleció antes de la tormenta, el heredero que ocupa la propiedad debe cumplir con todos los requisitos de elegibilidad, excepto el de propiedad en el momento de la tormenta, y será procesado para recibir asistencia de la misma manera que todos los demás propietarios. Sin embargo, el heredero tendrá que demostrar el derecho a la propiedad como heredero.

Si el propietario fallece durante la construcción, el heredero será responsable de los acuerdos del programa.

Solo los individuos pueden solicitar asistencia. Sin embargo, las entidades legales, como las sociedades de responsabilidad limitada, corporaciones o empresas pueden considerarse caso por caso. Si un

propietario ocupante elegible muere y deja la propiedad afectada a una entidad comercial, la solicitud no será elegible para asistencia a menos que se otorgue una excepción.

2.8 Impuestos sobre la propiedad

Todos los propietarios deben estar al día en sus impuestos de propiedad. El HRRP hará que el propietario de la vivienda proporcione documentación de la oficina del asesor fiscal local de la propiedad o podrá obtener dicha información de forma electrónica en la oficina del recaudador de impuestos local.

2.9 Aplicaciones no elegibles

Los siguientes tipos de propiedad no pueden recibir asistencia bajo este programa:

- Los propietarios que perdieron la propiedad de sus casas debido a una ejecución hipotecaria no son elegibles para asistencia.
- Las personas que no cumplan con las regulaciones de la FEMA o que no cumplan con los requisitos de la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones no son elegibles para asistencia. El incumplimiento en este contexto significa una persona o personas que no pudieron obtener y mantener un seguro contra inundaciones después de recibir fondos federales para un desastre anterior.

2.10 Requisitos de certificación para recibir asistencia

Todo propietario debe estar de acuerdo con lo siguiente para recibir asistencia:

- Firmar una autorización para que la información provista por el propietario pueda compartirse con las agencias estatales y federales y con ciertos terceros para verificar la información que se brinda al programa. El propietario de la vivienda y todas las personas mayores de 18 años en el hogar deben firmar la liberación (a menos que uno de los ocupantes elegibles del propietario haya otorgado un poder notarial a otra persona para que lo represente, entonces el propietario ocupante elegible no necesita firmar la liberación).
- Aceptar la verificación de su estado de propiedad, la cantidad de daños a la vivienda relacionados con el desastre y la asistencia recibida.
- Jurar la exactitud y la integridad de toda la información proporcionada al programa bajo pena de ley.
- Aceptar detener todas las actividades de construcción en curso en el momento de la solicitud.
- Tener un seguro de accidentes.
- Reconocer que cualquier sobrepago de beneficio estará sujeto a la recaptura.
- Mantener la propiedad del inmueble durante los tres años posteriores a la finalización de la construcción.
- Todos los propietarios deben aceptar firmar una serie de documentos para recibir asistencia. Estos documentos se explican detalladamente en secciones posteriores y en los documentos legales que se ejecutan en un contrato de firma o cierre. Esto incluye los documentos revisados necesarios para reconocer los cambios posteriores al cierre. El incumplimiento de este requisito resultará en la descalificación del programa y el cierre del archivo del propietario. Si se produce la descalificación y

los fondos del programa ya se han invertido en la propiedad del propietario, el propietario será responsable de la devolución de todos los fondos del programa mediante un proceso de recuperación.

2.11 Requisito de elegibilidad de ingresos

Todos los propietarios deben cumplir con los criterios de elegibilidad de ingresos para poder recibir asistencia. Para cumplir con este requisito de elegibilidad, los propietarios deben tener ingresos bajos a moderados, con un ingreso bruto anual total del hogar que no exceda el 80 % del ingreso medio del área, ajustado por el tamaño de la familia, según lo publicado anualmente por el HUD.

Los propietarios de hogares cuyo ingreso familiar se encuentra entre el 80.01 % y el 120 % del AMI, pueden recibir servicios cuando el programa proyecte que podrá cumplir o superar el requisito del HUD para gastar al menos el 70 % de los fondos de recuperación por desastre en las poblaciones con LMI. El programa no ayudará a ninguna persona cuyo ingreso familiar supere el 120 % del AMI.

El cálculo de los ingresos de Rebuild Florida HRRP incluye el ingreso bruto anual ajustado (AGI, Adjusted Gross Income) de todos los miembros adultos del hogar, incluidas las ganancias y en especie de otros ingresos, como el seguro social y las pensiones. El programa utilizará los límites de ingresos publicados por el HUD para cada condado o área estadística metropolitana para determinar la elegibilidad. Los ingresos de los hogares se basarán en los datos de ingresos anuales de los hogares según la definición de ingresos brutos ajustados del IRS 1040 más reciente, verificada al recibir una copia de los formularios de impuestos más recientes de los miembros de la familia.

El programa utilizará los procesos para calcular los ingresos según lo definido por el HUD y tal y como se describe en los párrafos siguientes. El programa certifica los ingresos en el punto en el momento en que se proporciona documentación necesaria y permanece válido por un año.

No se requerirá la recertificación de ingresos cuando un propietario haya ejecutado su acuerdo de subvención dentro de un año a partir de la fecha de la certificación de ingresos. Los ingresos deben ser recalculados por el programa y recertificados si el acuerdo de subvención no se ha ejecutado dentro 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 del hogar a través de la verificación de terceros o la documentación de origen cuando sea necesario. Este proceso puede incluir obtener copias de los formularios de impuestos más recientes.

Los propietarios deberán certificar si sus ingresos han variado o no desde la información de su declaración de impuestos más reciente. Si ha habido un cambio en los ingresos del hogar del propietario, el programa puede permitir que el propietario proporcione información adicional, como comprobantes de pago u otra prueba de ingresos para verificar el cambio. La documentación necesaria en esta circunstancia incluye los últimos tres meses de comprobantes de pago de cheques o la declaración firmada por el empleador que indique el salario y la frecuencia de pago, las declaraciones de ingresos más recientes del seguro social y las pensiones y cualquier otra documentación de fuente de ingresos.

Parte 3 Duplicación de beneficios (DOB)

3.1 Descripción general

Los propietarios elegibles pueden haber recibido previamente asistencia de otras fuentes para la reparación de su propiedad afectada por la tormenta. De acuerdo con los requisitos de la *Ley de Ayuda por Desastres y Asistencia de Emergencia Robert T. Stafford* (42 U.S.C. 5121, y siguientes.), según lo interpretado y aplicado por el HUD, el programa HRRP debe tener en cuenta cierta ayuda recibida por los propietarios para determinar la cantidad de asistencia que se puede otorgar. El DEO seguirá la Guía de duplicación de beneficios del HUD. Las siguientes son fuentes de asistencia financiera proporcionadas para daños y pérdidas estructurales que se consideran Duplicación de los beneficios y según la ley federal **deben** deducirse de la asistencia provista por el HRRP Rebuild Florida:

- Asistencia Individual para la Estructura de la FEMA
- Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA;
- Seguro privado
- Aumento del costo de cumplimiento (ICC)
- Administración de empresas pequeñas (SBA)*
- Cualquier otra fuente de financiamiento disponible para el solicitante para el mismo propósito que la subvención del CDBG-DR que pueda duplicar la asistencia.

Los fondos recibidos de cualquier fuente, incluyendo los seguros contra inundaciones, la FEMA y los seguros contra riesgos utilizados para cubrir la reparación de la propiedad, reducirán la cantidad de asistencia por desastre si la evidencia de los gastos para reparar el establecimiento es al menos igual al monto de la asistencia proporcionada por la fuente. Se debe proporcionar documentación que demuestre el costo y el tipo de reparación realizada.

Cualquier fondo adicional que se pague a los propietarios con el mismo propósito que la adjudicación de asistencia de vivienda del HRRP después de que el estado haya culminado la reparación, rehabilitación o el reemplazo de las unidades de vivienda del propietario debe ser devuelto al DEO.

*En el futuro, se podrá revisar la inclusión de la SBA en la DOB.

3.2 Asistencia Individual de la FEMA

El HRRP determinará y verificará las subvenciones de recuperación de desastres de la FEMA a través de la base de datos de la FEMA. Si el HRRP no puede verificar el monto de la subvención de la FEMA a través de la base de datos de la FEMA, el HRRP utilizará el monto de pago proporcionado por el propietario en el momento de la solicitud.

Si un propietario puede proporcionar documentación que demuestre que el monto de Asistencia individual de la FEMA provisto por la base de datos incluye montos que no están relacionados con la estructura, el HRRP usará la documentación provista por el propietario para ajustar el monto de pago de la Asistencia individual de la FEMA. La documentación proporcionada por el propietario debe provenir de la FEMA y se incluirá en el archivo del propietario.

3.3 Seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA

Cualquier pago por pérdida de la vivienda durante el huracán Irma bajo las pólizas de seguro del NFIP puede deducirse de la cantidad que el propietario pueda recibir. Los pagos por contenidos u otros gastos no se deducen de la adjudicación del propietario de la vivienda, ya que no son una duplicación de los pagos por pérdidas estructurales. El HRRP verificará los pagos mediante la revisión de información de la demanda de la FEMA o proporcionando una solicitud de control ante la FEMA. Si un propietario puede proporcionar documentación que demuestre que el monto de los ingresos del seguro provisto por la base de datos de la FEMA incluye elementos no relacionados con la pérdida estructural, el HRRP utilizará la documentación proporcionada por el solicitante para ajustar el pago del seguro dentro del cálculo de la DOB. La documentación proporcionada por el propietario debe provenir de la compañía de seguros que emitió los pagos y se incluirá en el archivo del propietario.

3.4 Aumento del costo de cumplimiento (ICC)

Es posible que las estructuras dañadas por una inundación deban cumplir con ciertos requisitos de construcción para reducir el riesgo de daños futuros por inundaciones, antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para ayudar a cubrir estos costos, el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) incluye un aumento en el costo de la cobertura de cumplimiento para todas las Pólizas de Seguros contra Inundaciones Estándar nuevas y renovadas. El ICC es una duplicación de beneficios si el propietario de una estructura solicita un reembolso o asistencia adicional para la elevación, demolición, protección contra inundaciones o reubicación, una de las cuatro opciones disponibles en el ICC, y ya ha recibido un beneficio del ICC en virtud del NFIP. El programa determinará la DOB con respecto a los fondos del ICC para actividades de elevación y/o demolición. Si el HRRP no puede determinar el monto o el propósito de los ingresos del ICC, utilice la documentación proporcionada por el propietario.

3.5 Seguro privado

Todos los montos de la liquidación del seguro privado por causa de pérdida de viviendas se consideran una duplicación de beneficios y pueden reducir el monto de la asistencia para desastres. Los pagos del seguro privado por los contenidos u otros gastos, tales como cercas, cobertizos de almacenamiento, etc., no se deducen de la adjudicación del propietario.

El HRRP determina y verifica los ingresos del seguro contactando a la compañía de seguros y verificando los ingresos. Si el HRRP no puede verificar los ingresos del seguro privado a través de la compañía de seguros, el HRRP utilizará el pago de reclamaciones proporcionado por el propietario. Si un solicitante puede presentar la documentación que demuestre que el monto proporcionado por la compañía de seguros incluye artículos que no fueron cubiertos en la evaluación de su vivienda o que no se utilizaron para cubrir la pérdida estructural, el HRRP utilizará la documentación proporcionada por el propietario para ajustar el pago del seguro privado en el cálculo de la DOB.

La remediación de moho no se incluye en la evaluación de la casa para pérdidas estructurales durante los procedimientos de ajuste de reclamaciones de seguros. Por lo tanto, los pagos de seguro para cubrir las reparaciones por causa del moho no se deducen de la adjudicación de asistencia financiera del propietario. La documentación proporcionada por el propietario debe provenir de la compañía de seguros que emitió los pagos o de una orden de un procedimiento administrativo o de tribunal de jurisdicción competente.

3.6 Administración de Empresas Pequeñas (SBA)

Si la SBA ha aprobado los fondos del préstamo, la asistencia se considera una DOB y la cantidad del préstamo debe deducirse de la adjudicación de asistencia por desastre. Incluso si los préstamos de la SBA ofrecidos son rechazados por el solicitante, el monto de los préstamos debe deducirse de la adjudicación del solicitante. Esto se debe a que se determinó que la asistencia de la SBA estará disponible para el propietario para fines de rehabilitación por la ley federal. En algunas circunstancias, el rechazo del préstamo de la SBA puede ser el resultado de una dificultad. El HRRP tomará en cuenta el rechazo de préstamo de la SBA basado en dificultades caso por caso. Si el HRRP determina que un préstamo generaría una dificultad económica, la cantidad del préstamo de la SBA se excluirá del cálculo de Duplicación de Beneficios y no dará lugar a una adjudicación reducida.

El HRRP verificará los montos de los préstamos de la SBA a través de la base de datos de la SBA. Si el HRRP no logra verificar el monto del préstamo de clasificación de la SBA a través de la base de datos de la SBA, el HRRP utilizará el monto del préstamo cualificado proporcionado por el solicitante en el momento de la aplicación. Si un propietario puede proporcionar documentación que demuestre que el monto de la SBA provisto por la base de datos de la SBA incluye montos para un propósito que no sea la reparación en el hogar, el HRRP utilizará la documentación provista por el propietario para ajustar el monto del préstamo de la SBA en el cálculo de la DOB. La documentación provista por el propietario debe provenir de la SBA y se incluirá en el archivo del propietario.

3.7 Costo admisible de reparaciones

Los propietarios que utilizaron los beneficios recibidos de los seguros, la SBA y la FEMA u otras fuentes para hacer reparaciones en sus propiedades afectadas por el huracán Irma y pueden documentar estos gastos, podrán deducir los montos comprobables de estos gastos de la evaluación de la DOB. Esto significa que el monto original de la DOB evaluado por el HRRP se puede reducir al monto que el propietario gastó en reparaciones elegibles verificables.

El propietario deberá documentar las reparaciones realizadas en la vivienda mediante recibos y fotografías. Se deben entregar al programa copias de todos los recibos que respalden las reparaciones en el hogar para documentar los gastos elegibles. El HRRP aceptará autocertificaciones al calcular el monto de las reparaciones si el propietario carece de recibos para documentar la totalidad o parte del costo de las reparaciones. Los siguientes requisitos aplican para la autocertificación:

- El propietario debe proporcionar una declaración autocertificada firmada que documente, en detalle, todo el trabajo y las reparaciones hechas a la propiedad afectada luego del huracán.
- Un inspector del programa debe determinar con seguridad que las reparaciones se realizaron después de la fecha del huracán.
- Se debe entregar documentación, a través de fotografías, de que se realizaron las reparaciones.

3.8 Fraude del contratista

Si un solicitante fue víctima de un fraude por parte del contratista, la cantidad pagada al contratista no será considerada como una DOB, siempre que el solicitante haya presentado un informe policial y haya hecho todo lo posible por recuperar los fondos antes de la fecha de la solicitud.

3.9 Pago forzoso de hipoteca

Si la compañía hipotecaria de un propietario impuso un pago forzoso a los ingresos del seguro, el monto del seguro puede no contar como una DOB. En tales casos, la cantidad verificada por el HRRP que se usó para este propósito se puede excluir del cálculo de la DOB si está respaldada por la documentación correspondiente. Dicha documentación debe ser presentada como una carta con el membrete de la compañía hipotecaria y firmada por un representante autorizado de la compañía hipotecaria que indique que el solicitante debía utilizar sus fondos de asistencia por desastre para el pago de la hipoteca. El HRRP intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del propietario. El pago voluntario de la hipoteca, utilizando los ingresos del seguro, es una DOB que se contabilizará en el cálculo de la adjudicación del propietario.

3.10 Honorarios legales

Los honorarios legales que se pagaron para obtener los ingresos del seguro con éxito se acreditarán al propietario y no se deducirán como parte de su Duplicación de beneficios. Los propietarios deberán proporcionar evidencia de pago y un documento de resolución que demuestre el éxito del propietario en la acción legal. Todos los demás honorarios legales que un propietario pueda haber pagado por cualquier asistencia por desastre se deducirán como parte de su DOB.

3.11 Declaración de impuestos

La declaración de impuestos personales relacionados con pérdidas del hogar no afecta la financiación de adjudicaciones de asistencia y no se considera una DOB. Los propietarios deben consultar a su asesor fiscal personal para solicitar orientación sobre cualquier asunto relacionado con los impuestos.

3.12 Cálculo de la cantidad de compensación de DOB

Los gastos documentados para la reparación de la vivienda elegible relacionada con el huracán Irma se totalizarán y se considerarán para el crédito al propietario. El costo de la vivienda provisional (alquiler, pagos de hotel, compra de vehículos recreativos, compra de casas rodantes, compra de remolques de viaje) mientras que la vivienda afectada no se habitable, podrá deducirse del monto de la DOB. La documentación que será aceptada incluye:

- Copias de todos los recibos que demuestran las reparaciones en el hogar.
- Declaración de autocertificación que detalla los gastos de reparación de viviendas y mano de obra.
- Informes policiales y toda otra documentación de intentos de recuperar fondos, archivados antes de la solicitud, que verifiquen el fraude del contratista.
- Facturas que confirmen los honorarios legales asociados con el cobro exitoso del proceso de seguro.
- Carta de la compañía hipotecaria o del banco del propietario confirmando un pago forzoso de hipoteca.

En los casos en que los recibos de reparaciones en el hogar no demuestren completamente los fondos recibidos, el HRRP evaluará las reparaciones documentadas en la autocertificación de reparaciones y determinará el valor de las reparaciones relacionadas con el huracán. El HRRP debe revisar en detalle las declaraciones autocertificadas de los propietarios para determinar:

- Si la casa fue reparada bajo el código.

- Si es posible demostrar que las reparaciones ocurrieron después del huracán.
- Un valor razonable del costo de las reparaciones en el hogar (incluida la posible mano de obra).

El valor de las reparaciones elegibles, según lo determinado por el HRRP, se comparará con el monto total de la DOB. Si el monto de la DOB supera el monto documentado de los gastos de reparación de la vivienda, entonces la diferencia entre los dos montos se deducirá de la adjudicación del propietario. Esto se conoce como una brecha de la DOB.

Los solicitantes con vacíos de financiamiento deben financiar el déficit para completar la construcción. Si un solicitante elige financiar un déficit, el solicitante debe asegurar la financiación antes de la fecha de la firma del contrato. Los gastos de reparación que excedan los beneficios previos recibidos no serán reembolsados por el programa.

3.13 Subrogación

La subrogación es una doctrina legal que permite a una persona asumir los derechos de otra. En el contexto de las subvenciones para la recuperación ante desastres, el propietario debe realizar un acuerdo de subrogación en el que la agencia financiadora (DEO) obtenga el derecho a cobrar cualquier recuperación adicional por desastre o pagos de seguros que el propietario reciba por los daños de Irma después de que el propietario haya firmado un acuerdo de concesión para los beneficios del HRRP.

Todos los fondos duplicados recibidos deben ser remitidos o contabilizados por el programa, independientemente de cuándo los reciba el propietario. Si los solicitantes reciben fondos adicionales para el mismo propósito que la adjudicación del HRRP (reparación permanente de daños en la vivienda causados por el huracán), incluso después de que la adjudicación del HRRP se ejecute o la construcción se haya completado, el propietario debe informar los fondos adicionales al programa.

Cuando los propietarios aceptan la adjudicación, se comprometen a informar al programa de cualquier duplicación de fondos cuando los reciban. Después de recibir un informe de que se han recibido beneficios adicionales, el programa volverá a calcular la adjudicación del propietario e indicará si su adjudicación se reducirá en dicho monto, o si el propietario debe transferir esas cantidades al programa en concepto de reembolso (cuando se reciba asistencia adicional después de que se hayan efectuado los desembolsos del programa). Cada propietario cumplirá y estará vinculado por un acuerdo de subrogación.

Parte 4 Inspecciones y evaluaciones ambientales

4.1 Descripción general

A este programa se aplican todas las regulaciones federales concernientes a la pintura con plomo, revisión ambiental, estándares de calidad de la vivienda, adquisiciones, estándares laborales, entre otros. En caso de que se detecten problemas con una solicitud, puede ser necesario que la misma sea objeto de revisiones adicionales, proceso que puede tardar más tiempo en resolverse.

El programa realizará una revisión ambiental e inspección in situ de los daños al finalizar todas las verificaciones de terceros que exige el HRRP. Para que una propiedad y el propietario sean elegibles para el programa, es necesario realizar una revisión ambiental en cada una de las propiedades del solicitante. Los propietarios recibirán una notificación por escrito en la etapa de presentación de la solicitud para que suspendan todo trabajo en curso en una residencia dañada hasta que concluya la revisión ambiental. Aquellos propietarios que no interrumpan su trabajo podrían no ser elegibles para el programa. El inspector del programa comprobará cualquier trabajo iniciado y/o completado.

4.2 Inspección inicial y verificación de daños

Todas las mejoras realizadas a la propiedad deben ser para atender las necesidades de vivienda no cubiertas a raíz del huracán Irma. Los daños no relacionados con el huracán únicamente pueden tratarse en estructuras que también presenten daños relacionados con el huracán. Las estructuras que se hayan construido antes de 1978 deben inspeccionarse para detectar peligros relacionados con la pintura a base de plomo. En caso de que se detecten tales peligros, se notificará al propietario y se adoptarán las medidas adecuadas para reducir los peligros de la pintura a base de plomo.

El personal del programa efectuará visitas al sitio para observar y registrar la presencia de daños por causa de tormenta no reparados como resultado del huracán Irma, determinará la magnitud del daño y el costo estimado de la reparación. Es necesario que el propietario esté presente en estas visitas. Se requerirá que el inspector revise el interior de la vivienda para observar y registrar los daños. El inspector tomará nota de todas las inquietudes ambientales en el sitio o en las cercanías que podrían afectar la evaluación.

El Estimado de alcance del trabajo es una estimación documentada artículo por artículo de los daños detectados durante una visita in situ a la propiedad de un solicitante que contabiliza los materiales y la mano de obra necesarios para reparar los daños observados. El Estimado de alcance del trabajo se calcula utilizando las clasificaciones definidas en el Libro de Costos de la Reconstrucción Nacional 2018 e incorpora los costos necesarios para garantizar que la propiedad cumpla con el Código de Construcción, el Código Residencial Internacional, así como el cumplimiento de los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD. El Estimado de alcance del trabajo no ofrece una evaluación que considere un reemplazo exacto de la vivienda original del propietario. Al contrario de las estimaciones de seguros que podrían basarse en los costos de reposición, la evaluación del Estimado de alcance del trabajo tiene como base los estándares de habitabilidad básica que se elaboraron para el programa y los costos desarrollados por la industria de la construcción para esos artículos. La metodología empleada para la elaboración del SWE consiste en contabilizar los artículos de alcance que se puedan contar, medir u observar. No se realizarán pruebas destructivas durante el proceso de estimación. Esto significa que los daños ocultos no se tendrán en cuenta durante este proceso. Por ejemplo, no sería posible detectar el daño causado por termitas detrás de una pared durante el proceso de estimación si el recubrimiento de la pared está intacto.

4.3 Artículos elegibles y no elegibles

Los artículos dañados por el huracán Irma, como aires acondicionados, sistemas de calefacción y calentadores de agua son elegibles para su reemplazo en virtud del HRRP. No se considerarán aptos para su sustitución los electrodomésticos y componentes de la vivienda que no formen parte de su estructura y que no sean esenciales para la salud y la seguridad básica, como lavadoras, secadoras, garajes y cocheras independientes. Los artículos de lujo y los artículos con un grado de calidad superior a los estándares básicos, como las encimeras de granito, tampoco son elegibles para ser reemplazados.

4.4 Revisión ambiental

El programa efectuará una Amplia Revisión Ambiental en el plano programático. Esto incluirá la coordinación con agencias federales, estatales y locales según proceda. Por otra parte, todas las solicitudes deben someterse a una revisión ambiental específica de un sitio exigida por el gobierno federal, la cual contiene una lista de verificación estatutaria de los artículos que se deben revisar. El programa se hará cargo de los gastos de la revisión. Las revisiones de sitios específicos incluirán el análisis de temas de revisión ambiental definidos por el HUD, los cuales pueden derivar en una visita al sitio de la propiedad del solicitante para una investigación detallada.

Todo asunto que no se puede solucionar a través del proceso de revisión ambiental deberá controlarse antes o durante la etapa de construcción del programa. Si se considera una actividad elegible, el programa puede pagar por la reducción de los problemas identificados durante la revisión ambiental. Los propietarios recibirán todas las notificaciones requeridas por el gobierno federal.

La revisión ambiental es una revisión independiente y distinta de cualquier otra revisión. Otras revisiones ambientales que se hayan realizado previamente (o que el propietario haya proporcionado) no se ajustarán a los requisitos del programa. En caso de que una condición ambiental identificada en la propiedad de un propietario no se pueda resolver, es posible que la propiedad no sea elegible para recibir asistencia.

Parte 5 Determinación de adjudicación

Las adjudicaciones pueden incluir gastos por costos adicionales relacionados tales como edificios ecológicos y requisitos de mitigación, elevación, seguros, modificaciones de accesibilidad para los discapacitados, reparación o reemplazo de las necesidades de agua, alcantarillado y conexión de servicios públicos. También son elegibles las medidas y mejoras de energía rentables que se ajusten a la zonificación y al código local, a los Estándares de Calidad de Vivienda requeridos, sobre todo las mejoras que agregan una mayor resistencia, como la elevación de los componentes eléctricos más importantes, los sujetadores de los techos, entre otros elementos. También serán elegibles la revisión ambiental y la reparación requerida determinada para elementos como la reducción de pintura de plomo, la reducción de asbesto u otros componentes de reparación.

Las elevaciones se incluirán para los propietarios que reúnan los requisitos determinados por el programa, incluyendo las propiedades con daños sustanciales de acuerdo con los requisitos aprobados localmente para las planicies aluviales. La elevación se evaluará caso por caso. Las elevaciones no se realizarán en propiedades situadas fuera del terreno de inundación, siendo una posible excepción el caso en que la elevación se exija en virtud de una ordenanza local. El programa seguirá las directrices del HUD para asegurar que todas las estructuras, definidas en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en el terreno de inundación del 1 % anual (o 100 años), que reciban asistencia para nuevas construcciones, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, definidas en 24 CFR 55.2(b) (10), se elevarán con el piso más bajo por lo menos dos pies por encima de la elevación anual del 1 %.

La siguiente fórmula es la manera en que el programa calculará la adjudicación del propietario:

1. Identificar los costos de reparación elegibles.
2. Identificar toda la asistencia potencialmente duplicada (DOB, Potentially Duplicative Assistance).
3. Deducir la asistencia que se ha determinado que es duplicada (DOB).
4. Aplicar un límite de adjudicación de \$150 000.
5. Comparar el Valor Determinado de la Adjudicación con el Costo de la Vivienda Comparable Reconstruida o de Reemplazo para decidir si el beneficio será la reconstrucción, el reemplazo o la rehabilitación.

Costos/necesidades de reparación elegibles: El programa fijará un presupuesto de reparación elegible a partir de la información de la inspección. El estimado de reparación se valorará según los materiales de grado económico/estándar y los costos de mano de obra estándar de la industria.

Cálculo de la posible Duplicación de beneficios (DOB): La DOB completa se contabilizará cuando se realice el cálculo de la adjudicación de la reparación. Se completará la verificación DOB antes de la celebración del Acuerdo de Subvención y de nuevo antes de que se realice el sorteo final de los fondos.

Todos los fondos de la Duplicación de beneficios deben contabilizarse antes de que el propietario reciba una adjudicación. Los propietarios con una duplicación deben depositar todos los fondos de la DOB en la cuenta de fondos en custodia del programa. El programa ofrecerá más información sobre la cuenta de fondos en custodia.

Parte 6 Antes de la construcción

6.1 Fondos en custodia y complementarios

Los solicitantes deben proveer fondos para compensar las diferencias en el costo de construcción en caso de que haya una diferencia en el financiamiento causada por una Duplicación de beneficios. Los fondos adicionales proporcionados por los propietarios se depositarán en una cuenta de garantía para utilizarlos durante la construcción de la vivienda. Los propietarios no podrán depositar fondos de garantía para actividades de construcción como mejoras, adiciones u otras actividades innecesarias. Los fondos proporcionados por el propietario que se pongan en custodia para la DOB contarán para los límites máximos del CDBG-DR descritos en la Parte 1, Sección 1.13 de este documento. Todos los fondos en custodia se retirarán primero, antes del uso de los fondos del programa.

6.2 Identificación de peligros por la pintura de plomo

Si la unidad a la que se prestará asistencia fue construida antes de 1978, será sometida a pruebas para detectar la presencia de riesgos de polvo de plomo. En caso de que la pintura esté presente, su estabilización, encapsulación o remoción se considerará en los costos de rehabilitación. Inspeccionar la pintura con plomo tiene dos beneficios: (1) los costos de las medidas de mitigación son significativos y deben considerarse en las estimaciones de costos de reparación y (2) los riesgos para la salud de los residentes, en particular los niños y los ancianos, pueden ser graves.

6.3 Desarrollo de los costos de los proyectos de reparación

Para los proyectos que reúnan los requisitos para su rehabilitación, el HRRP elaborará conjuntos de planos y especificaciones concretas que se utilizarán para describir el alcance del trabajo de reparación y establecer las cantidades y la calidad de los materiales a utilizar. Se proporcionará un plano dimensionado de la planta y un plano de la vivienda existente para cada proyecto. También se proporcionará una descripción detallada del alcance. Se llevará a cabo una reunión obligatoria previa a la construcción in situ para revisar el alcance del trabajo y responder a cualquier pregunta. Cualquier alcance adicional que se indique durante esta visita se agregará al Estimado de alcance del trabajo y la viabilidad del proyecto será reevaluada.

6.4 Reemplazo de unidades de vivienda móviles/prefabricadas

Para las unidades de vivienda móviles o prefabricadas, se dispondrá de planos de planta estándar que cumplan con el programa de Normas de Construcción Ecológica. El tamaño y la distribución de las habitaciones se determinarán en función de las normas de ocupación del HUD.

6.5 Decisiones de reconstrucción y selección del plan

Los estimados de reconstrucción se basan en el área total de las habitaciones elegibles de la vivienda. El valor total del área se calcula a partir del presupuesto de la reparación. Se crea a partir del esbozo de las habitaciones que son elegibles en la estructura para su reparación. El proceso de estimación de la reparación no incluye bocetos de pórticos. En consecuencia, se excluyen de forma automática. El proceso de estimación de la reparación también excluye los garajes, las estructuras no unidas o las estructuras unidas por una pasarela. Este proceso producirá el cálculo de los pies cuadrados de reconstrucción elegibles.

El programa establecerá un precio elegible por factor de costo por pie cuadrado para establecer una asignación de reemplazo para la vivienda además de un costo de elevación por separado, si se requiere. A continuación, el programa multiplicará los pies cuadrados elegibles, de acuerdo con lo determinado en el párrafo anterior, por el factor de costo aplicable por pie cuadrado para determinar el costo de una unidad de reemplazo comparable.

Los estimados de reconstrucción se efectúan en todas las viviendas y son el único tipo de estimado realizado cuando una casa no es segura para ser visitada o fue demolida total o parcialmente. En caso de ser aplicable, se añadirá un costo adicional de elevación.

Condiciones inseguras: Las condiciones inseguras incluyen, pero no se limitan a: estructuras cuyas paredes de carga, columnas u otros componentes de soporte han quedado comprometidos, estructuras que emanan fuertes olores o vapores industriales o químicos que provienen de la vivienda, o estructuras que el gobierno local ha marcado como inseguras para entrar. De existir alguna de estas condiciones o situaciones similares, el evaluador podría, después de consultar con un supervisor y con la documentación en fotos y una descripción escrita, limitar la evaluación a un estimado de la reconstrucción.

Estructuras demolidas: Si una estructura ha sido demolida en su totalidad o en parte, el evaluador solo puede realizar una estimación de la reconstrucción. El evaluador toma fotos para documentar la condición y mide la superficie y el área elegible para la reconstrucción. Si el área elegible para la reconstrucción no se puede establecer por el Asesor de Daños (por ejemplo, una vivienda 100 % destruida con una cimentación libre), el HRRP trabajará con el propietario de la vivienda para obtener la información que falte a partir de cualquier combinación de los siguientes datos:

- Documentos de tasación o de venta de bienes raíces previos a la inundación
- Información del Tasador de Propiedades del Condado
- Estimaciones de seguros
- Fotografías
- Fotografías aéreas

Si no se dispone de la documentación de la inspección in situ, es posible que el programa utilice otros métodos aprobados para establecer el área de reconstrucción elegible y el estimado de la reconstrucción. Es necesario proporcionar al programa la información recopilada para verificar los pies cuadrados de las viviendas de otras fuentes que no sean los estimados de la vivienda. Es responsabilidad del solicitante recopilar la documentación.

El programa tiene la última palabra en cuanto a la elegibilidad del propietario y, si es elegible, el tipo de estructura y los pies cuadrados utilizados para el cálculo de la subvención. La decisión de conceder una adjudicación para reconstrucción, sustitución o reparación se basa en la siguiente fórmula:

(Estimación de reparación/estimación de reconstrucción) x 100 = porcentaje relativo del costo de reparación al costo de reconstrucción

Si el porcentaje relativo del daño es menor al 75 % de la cantidad de la reconstrucción, se usa el estimado de la reparación para calcular el costo de reparación de la estructura dañada. Si el proyecto de un propietario se calcula como menos del 75 % del umbral para la reconstrucción, el proyecto se llevará a cabo como un proyecto de reparación. Si el porcentaje relativo del daño es igual o mayor al 75 % del valor de la reconstrucción, la adjudicación del propietario será una adjudicación de reconstrucción.

Hay algunas excepciones ocasionales que pueden convertir un proyecto de reparación en uno de reconstrucción. Por ejemplo, cualquier condición imprevisible de construcción que se determine después de la ejecución del acuerdo de subvención puede suponer un aumento del costo del proyecto hasta el umbral del 75 % o por encima de este. Por otra parte, las estructuras que han sido determinadas como sustancialmente dañadas o condenadas por una municipalidad gobernante, o las estructuras que se consideran inseguras para entrar por el personal del programa, pueden convertirse en un proyecto de reconstrucción. Los expedientes que cumplan cualquiera de los criterios antes mencionados se revisarán caso por caso.

El programa proporcionará nuevos diseños de viviendas estándar para proyectos de reconstrucción. El HRRP no suministrará diseños personalizados de viviendas. El programa determinará cuál es el tamaño del plan de piso que cada propietario que requiere una reconstrucción es elegible para usar mediante la evaluación de los pies cuadrados elegibles de la estructura dañada original y los estándares de ocupación del HUD, según corresponda. El programa construirá la vivienda de acuerdo con el estándar Energy Star Certified Home.

Puede ser necesario modificar la metodología descrita anteriormente para cumplir con los estándares de ocupación del HUD. De ser así, se documentará la diferencia y dicha información constituirá una justificación de esta.

6.6 Asignaciones de contratistas y contratos de construcción

Las asignaciones de contratistas se otorgarán a un contratista del grupo de contratistas del DEO, que fue seleccionado para apoyar los esfuerzos de construcción asociados con los programas de CDBG-DR. El HRRP emitirá tareas a los contratistas con base en criterios aprobados como capacidad, calidad, cumplimiento y desempeño. Cada proyecto de reparación o reemplazo de unidad de vivienda móvil/prefabricada se regirá por un contrato o acuerdo de construcción. Este acuerdo establecerá medidas de desempeño para garantizar la construcción oportuna.

6.7 Documentos de celebración del contrato

El propietario firmará los siguientes documentos en el momento de la ejecución del contrato. Esta lista se actualizará periódicamente, ya que la documentación requerida puede cambiar.

- Acuerdo para mantener el seguro contra inundaciones y notificar a los futuros propietarios (si es en un terreno de inundación de 100 años)
- Certificación de vivienda principal
- Acuerdo de subrogación limitada
- Contrato de propietario/contratista
- Acuerdo de concesión del propietario de vivienda/DEO
- Documento de corrección de trabajo
- Acuerdo de fondos en custodia (si corresponde)
- Cualquier otro documento que necesite el HRRP

6.8 Aviso para iniciar los trabajos

El aviso para iniciar con los trabajos se realiza después de que el HRRP apruebe el contrato y lleve a cabo todos los procedimientos administrativos de asignación, que las pertenencias del propietario sean retiradas de la casa (de ser necesario), que el contratista obtenga los permisos necesarios y que los servicios públicos sean cancelados (si corresponde).

6.9 Requisitos del contratista

- Todos los contratistas mantendrán consigo y ofrecerán prueba de una política de responsabilidad general vigente en, por lo menos, la cantidad total de todos los contratos adjudicados en este programa dentro de los 10 días hábiles siguientes a la adjudicación. El incumplimiento de este requisito puede ocasionar la terminación de la adjudicación.
- En un plazo de diez días hábiles a partir de la adjudicación, todos los contratistas deberán obtener y proporcionar las pruebas de cumplimiento y garantías de pago. El incumplimiento de este requisito puede ocasionar la terminación de la adjudicación.
- Los contratistas asumirán la responsabilidad de documentar (con fotografías e informes escritos) todo daño preexistente y previo a la tormenta en la propiedad que no se haya incluido en el alcance del trabajo.
- Los contratistas son responsables de cumplir con la regla de viviendas sin plomo del HUD, la regla de renovación, reparación y pintura (RRP) de EPA y todas las otras reglas y regulaciones aplicables. Es necesario que los sitios del proyecto cumplan con las normas siempre.
- Todas las empresas que realizan, ofrecen o afirman realizar renovaciones por compensación en viviendas seleccionadas deben cumplir con la regla RRP de EPA y la regla Lead-Pre Renovation Education (Lead-Pre) de EPA. Los requisitos reglamentarios se encuentran en 40 CFR, parte 745, subsección E: Renovación de Propiedad Residencial. Esto quiere decir que todos los contratistas generales que participan en este programa de recuperación de desastres deben estar certificados por EPA. Asimismo, todas las personas que efectúen trabajos de renovación en representación de la empresa deben ser renovadores certificados.
- El contratista tiene la responsabilidad de determinar las necesidades de los servicios públicos, de proporcionar instalaciones sanitarias, de manejar el equipo con seguridad en el lugar y de obtener los permisos necesarios.
- Es necesario que el contratista asista a una reunión previa a la construcción con el propietario y un representante del HRRP.
- Una vez que se reciba el Aviso para iniciar los trabajos por parte del HRRP, el trabajo comenzará dentro de 15 días. Todo contratista que interfiera en el sitio antes de recibir este Aviso perderá automáticamente su contrato y financiamiento sin ningún recurso.
- Al terminar, la propiedad debe cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda y otros estándares de construcción aplicables.
- Todos los trabajos realizados por el contratista estarán garantizados durante los siguientes períodos:
 - a) 1 año: garantía general para las reparaciones en la vivienda;
 - b) 2 años: garantía eléctrica, de plomería y mecánica (si se realiza ese trabajo); y

c) 10 años: garantía estructural (si se realizan trabajos estructurales).

Este tipo de garantía se estipulará en el contrato de construcción. Para el período especificado en la garantía, desde la inspección final, es posible que el propietario asistido solicite al contratista que corrija los defectos o problemas surgidos de su trabajo, de conformidad con este contrato. En caso de que el contratista no lo haga, el propietario asistido puede recurrir al HRRP. Se concederá un tiempo razonable para corregir el problema; no obstante, en ningún caso ese tiempo excederá de dos semanas para dar respuesta.

Parte 7 Construcción

7.1 Descripción general

Se entiende por **reparación** todo arreglo o renovación no urgente de un área o porción específica limitada de una estructura de vivienda. También se definirán las reparaciones como la adecuación de partes rehabilitadas de las propiedades a los códigos de construcción locales, y de toda la estructura a los Estándares Mínimos de Propiedad (MPS) del HUD (o el Código de Construcción aplicable que es ejecutado), y a los Estándares de Calidad de la Vivienda, incluyendo el cumplimiento de la Sección 31 de la Ley Federal de Control de Prevención de Incendios (Federal Fire Prevention Control Act) de 1974 y los códigos y las normas de construcción locales.

Además, toda la estructura debe cumplir con los MPS que el programa establece, los cuales se basan en los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD, el Código de Construcción Ecológica de la Florida (donde corresponda), la Lista de Verificación de Reacondicionamiento de Construcción Ecológica del HUD (donde corresponda) y todos los requisitos de los códigos estatales y locales.

Los trabajos de reparación se limitarán a las estructuras modulares y de construcción con estructura fija que se consideren factibles para la reparación o MHU que tengan menos de 5 años de antigüedad y que gocen de un alcance de menos de \$ 15 000 dólares (costos fijos y variables combinados), que son necesarios para que la propiedad se ajuste a los estándares de construcción de los programas.

La **reconstrucción** se definirá como la demolición, remoción y eliminación de una unidad de vivienda existente y el reemplazo de esa unidad en el mismo terreno, y en el mismo espacio, con una nueva unidad que cumpla con el Código Residencial Internacional, según lo exige el Código de Construcción de la Florida. Ni el número de unidades en el lote ni los pies cuadrados del original pueden incrementar, ni puede excederse demasiado la estructura residencial principal que se reconstruirá; no obstante, el número de cuartos en una unidad puede aumentarse o disminuirse.

El **reemplazo** es la demolición, remoción y reemplazo de una MHU afectada con una nueva MHU sustancialmente en la misma superficie o en una nueva ubicación, si la unidad afectada original estaba en terreno arrendado y el propietario de la MHU debe mudarse a una nueva propiedad. La reubicación de una nueva MHU requerirá una revisión ambiental adicional.

La **elevación** se realizará mediante la construcción de muelles y vigas. El relleno para lograr una altura de elevación adecuada no será elegible.

7.2 Alteración y disminución de la pintura con plomo

Los contratistas deben asegurarse de cumplir en todo momento con los siguientes requisitos mínimos:

- Todos los sitios están limpios y la cubierta protectora está dispuesta donde lo exija la normativa aplicable durante la renovación, sobre todo cuando se realizan actividades para alterar la pintura.
- Todos los trabajadores en el sitio han de tener las certificaciones apropiadas con ellos mientras estén en el sitio.
- Se requiere que el certificado del renovador de plomo esté en el lugar en todo momento, desde el comienzo de la renovación hasta que se haya logrado la remoción final del plomo.
- Asegurarse de que se utilicen las técnicas adecuadas al realizar actividades que alteren la pintura.

- Se requiere que, como mínimo, se coloquen los siguientes dos elementos en todo momento para que todas las personas que se acerquen a la obra y todos los trabajadores puedan verlos claramente hasta que se logre la remoción final de plomo.
1. Señalización de advertencia requerida por la Agencia de Protección Ambiental (EPA) RRP en inglés y español



Ejemplo de señalización

2. Señalización de advertencia de plomo requerida por la Administración de la Salud y Seguridad Ocupacional (OSHA) en inglés y español



Ejemplo de señalización

En el caso de que las condiciones del sitio no se ajusten a las normas, se emitirá una orden de detención de trabajo hasta que el personal del programa resuelva y verifique todas las cuestiones. En el cálculo de la duración de la construcción se tendrá en cuenta el tiempo de espera del proyecto y se considerará un fallo del contratista. La orden de suspensión de trabajo también se considerará cuando se determinen futuras asignaciones y participación en futuros proyectos.

7.3 Inspecciones de los avances de la reparación y reconstrucción

El HRRP visitará el sitio para cada proyecto de reparación según lo solicite el contratista en etapas predeterminadas durante las actividades críticas de construcción, tal como se describe en los

Documentos de celebración del Contrato. Estas visitas se llevarán a cabo una vez realizadas todas las inspecciones necesarias de cumplimiento de los códigos municipales y/o de terceros.

7.4 Inspección final e información sobre la garantía

Durante la inspección final se verifica que el trabajo se ha realizado de conformidad con los planos y especificaciones y que cumple con los estándares de construcción del programa. Cuando la construcción haya concluido, el contratista solicitará una visita final al sitio para confirmar que todo el trabajo descrito en el contrato se ha completado de conformidad con los códigos y estándares estatales y locales apropiados y que la vivienda cumple con los estándares de vivienda. La visita final al sitio ratifica que todo el trabajo ha finalizado y ha sido aceptado por la aplicación del código de construcción y/o por inspectores de terceros, incluyendo todos los elementos de una lista de cotejo.

Antes de que el inspector firme el formulario de inspección final, es necesario que los contratistas proporcionen todas las garantías. Se tomarán fotografías con fines de documentación. En este punto, el propietario recibirá folletos de instrucciones e información sobre la garantía.

7.5 Reinspecciones

En el supuesto de que el personal del HRRP observe una o varias fallas durante las inspecciones, se comunicará al contratista las mismas y se le entregará un informe por escrito de las observaciones. Una vez que el contratista haya reparado la(s) falla(s), podrá solicitar que se vuelva a realizar una inspección. El hecho de que una inspección sea fallida puede generar un cargo adicional para el contratista de la construcción por la reinspección.

7.6 Órdenes de cambio

Si se requiere trabajo adicional para hacer reparaciones o para corregir condiciones inesperadas o peligrosas, el contratista presentará al HRRP una orden de cambio que constará de una descripción detallada del trabajo requerido, incluidas las cantidades y la ubicación, el costo de ese trabajo y el tiempo que se necesita para realizarlo. Salvo que se determine que existe un peligro inmediato para la salud y la seguridad, NO SE AUTORIZARÁ NINGÚN TRABAJO hasta que el HRRP lo haya acordado por escrito. Se revisarán todas las Órdenes de cambio para determinar si el costo es razonable y si son elegibles.

7.7 Responsabilidades del propietario durante la construcción

El HRRP no se hará responsable por los artículos personales perdidos o dañados del solicitante o de los arrendatarios durante la construcción. El propietario debe asegurar o reubicar todos los bienes personales hasta que se complete la construcción.

- Luego de la firma del contrato, el propietario tendrá 30 días calendario para retirar a los arrendatarios de la propiedad y guardar cualquier propiedad personal valiosa que pueda dañarse durante el curso de la construcción.
- El propietario debe disponer de los medios adecuados para garantizar el acceso a la propiedad a los contratistas que prestan servicios de construcción. Si se le niega el acceso justo y oportuno a un contratista que intenta hacer un esfuerzo de buena fe para realizar las reparaciones necesarias, el propietario será destituido del programa.

- El propietario se responsabiliza de la seguridad de sus bienes y pertenencias personales. El movimiento, almacenamiento y seguridad de los bienes personales son de la exclusiva responsabilidad del propietario.
- Durante la construcción, el propietario no debe interferir en las áreas de reparación y debe hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejado de la zona de construcción.
- Todos los escombros, vehículos abandonados y edificios que supongan una amenaza para la seguridad y/o la salud según lo determine la jurisdicción local o la persona calificada para tomar dicha determinación, deben retirarse de la propiedad antes de iniciar con la construcción. Los propietarios deben retirar los bienes personales en mal estado.
- El propietario debe proporcionar todos los servicios públicos existentes en la medida en que sean necesarios para que el contratista los utilice durante la construcción.

Apéndice A Límites de ingresos del HUD

Categorías de Límite de Ingresos Familiares por Condado y Código Postal										
Área Límite de Ingresos para el AF 2018	Ingresos de familia mediana	Categoría de Límite de Ingresos para el AF 2018	Personas en Familia							
			1	2	3	4	5	6	7	8
			Personas en Familia							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Condado de Monroe, FL	\$84,400	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	30,900	35,300	39,700	44,100	47,650	51,200	54,700	58,250
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	18,550	21,200	23,850	26,450	29,420	33,740	38,060	42,380
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	49,400	56,450	63,500	70,550	76,200	81,850	87,500	93,150
			Personas en Familia							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Condado de Brevard	\$64,800	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	22,700	25,950	29,200	32,400	35,000	37,600	40,200	42,800
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	13,650	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,380
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	36,300	41,500	46,700	51,850	56,000	60,150	64,300	68,450
			Personas en Familia							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Condado de Broward	\$65,700	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	28,300	32,350	36,400	40,400	43,650	46,900	50,100	53,350
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	17,000	19,400	21,850	25,100	29,420	33,740	38,060	42,380
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	45,300	51,750	58,200	64,650	69,850	75,000	80,200	85,350

Directrices para Viviendas Unifamiliares y Viviendas Móviles

		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Clay	\$69,900	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	24,500	28,000	31,500	34,950	37,750	40,550	43,350	46,150
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	14,700	16,800	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,380
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	39,150	44,750	50,350	55,900	60,400	64,850	69,350	73,800
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Collier	\$75,000	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	26,250	30,000	33,750	37,500	40,500	43,500	46,500	49,500
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	15,750	18,000	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,380
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	42,000	48,000	54,000	60,000	64,800	69,600	74,400	79,200
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Duval	\$69,900	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	24,500	28,000	31,500	34,950	37,750	40,550	43,350	46,150
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	14,700	16,800	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,380
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	39,150	44,750	50,350	55,900	60,400	64,850	69,350	73,800
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Hillsborough	\$63,900	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	22,400	25,600	28,800	31,950	34,550	37,100	39,650	42,200
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	13,450	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,200*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	35,800	40,900	46,000	51,100	55,200	59,300	63,400	67,500

Directrices para Viviendas Unifamiliares y Viviendas Móviles

		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Lee	\$63,700	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	22,300	25,500	28,700	31,850	34,400	36,950	39,500	42,050
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	13,400	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,050*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	35,700	40,800	45,900	50,950	55,050	59,150	63,200	67,300
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Miami-Dade	\$52,300	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	27,550	31,500	35,450	39,350	42,500	45,650	48,800	51,950
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	16,550	18,900	21,250	25,100	29,420	33,740	38,060	42,380
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	44,100	50,400	56,700	62,950	68,000	73,050	78,100	83,100
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Orange	\$62,900	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	22,400	25,600	28,800	31,950	34,550	37,100	39,650	42,200
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	13,450	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,200*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	35,800	40,900	46,000	51,100	55,200	59,300	63,400	67,500
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Osceola	\$62,900	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	22,400	25,600	28,800	31,950	34,550	37,100	39,650	42,200
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	13,450	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,200*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	35,800	40,900	46,000	51,100	55,200	59,300	63,400	67,500

Directrices para Viviendas Unifamiliares y Viviendas Móviles

		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Palm Beach	\$74,300	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	26,950	30,800	34,650		41,550	44,650	47,700	50,800
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	16,150	18,450	20,780		29,420	33,740	38,060	42,380
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	43,050	49,200	55,350		66,450	71,350	76,300	81,200
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Polk	\$53,600	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	18,800	21,450	24,150	26,800	28,950	31,100	33,250	35,400
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	12,140	16,460	20,780	25,100	28,950*	31,100*	33,250*	35,400*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	30,050	34,350	38,650	42,900	46,350	49,800	53,200	56,650
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de St. Lucie	\$60,500	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	21,200	24,200	27,250	30,250	32,700	35,100	37,550	39,950
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	12,750	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	37,550*	39,950*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	33,900	38,750	43,600	48,400	52,300	56,150	60,050	63,900
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
Condado de Volusia	\$55,100	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	19,500	22,300	25,100	27,850	30,100	32,350	34,550	36,800
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	12,140	16,460	20,780	25,100	29,420	32,350*	34,550*	36,800*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	31,200	35,650	40,100	44,550	48,150	51,700	55,250	58,850

Directrices para Viviendas Unifamiliares y Viviendas Móviles

Categorías de Límite de Ingresos Familiares por Código Postal										
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
32136 Condado de Flagler	\$58,900	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	20,650	23,600	26,550	29,450	31,850	34,200	36,550	38,900
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	12,400	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	36,550*	38,900*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	33,000	37,700	42,400	47,100	50,900	54,650	58,450	62,200
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
32084 32145 Condado de St. Johns	\$69,900	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	24,500	28,000	31,500	34,950	37,750	40,550	43,350	46,150
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	14,700	16,800	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,380
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	39,150	44,750	50,350	55,900	60,400	64,850	69,350	73,800
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
32771 Condado de Seminole	\$62,900	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	22,400	25,600	28,800	31,950	34,550	37,100	39,650	42,200
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	13,450	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,200*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	35,800	40,900	46,000	51,100	55,200	59,300	63,400	67,500
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
33440 33935 Condado de Hendry	\$46,200	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	18,250	20,850	23,450	26,050	28,150	30,250	32,350	34,400
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	12,140	16,460	20,780	25,100	28,150*	30,250*	32,350*	34,400*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	29,200	33,400	37,550	41,700	45,050	48,400	51,750	55,050

Directrices para Viviendas Unifamiliares y Viviendas Móviles

		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
33523 Condado de Pasco	\$63,900	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	22,400	25,600	28,800	31,950	34,550	37,100	39,650	42,200
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	13,450	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	38,060	42,200*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	35,800	40,900	46,000	51,100	55,200	59,300	63,400	67,500
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
33825 33870 Condado de Highlands	\$43,800	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	18,250	20,850	23,450	26,050	28,150	30,250	32,350	34,400
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	12,140	16,460	20,780	25,100	28,150*	30,250*	32,350*	34,400*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	29,200	33,400	37,550	41,700	45,050	48,400	51,750	55,050
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
34266 Condado de DeSoto	\$42,300	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	18,250	20,850	23,450	26,050	28,150	30,250	32,350	34,400
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	12,140	16,460	20,780	25,100	28,150*	30,250*	32,350*	34,400*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	29,200	33,400	37,550	41,700	45,050	48,400	51,750	55,050
		Personas en Familia								
		1	2	3	4	5	6	7	8	
32091 Condado de Bradford	\$59,400	Límites de ingresos muy bajos (50 %) (\$)	20,800	23,800	26,750	29,700	32,100	34,500	36,850	39,250
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	12,500	16,460	20,780	25,100	29,420	33,740	36,850*	39,250*
		Límites de ingresos bajos (80 %) (\$)	33,250	38,000	42,750	47,500	51,300	55,100	58,900	62,700

Apéndice B Plan de comercialización afirmativa

Este programa tiene el compromiso de promover la equidad de vivienda mediante políticas de comercialización afirmativa establecidas. Los esfuerzos afirmativos de comercialización para el financiamiento del desastre incluirán lo siguiente:

- Este Plan de Comercialización Afirmativa, con fundamento en los reglamentos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), describe las políticas y procedimientos para las actividades de vivienda. Se establecen procedimientos para comercializar de forma positiva las unidades financiadas a través del programa. Entre estos procedimientos se incluyen la difusión de información, la asistencia técnica a los propietarios, la gestión de los proyectos, los requisitos de presentación de informes y la revisión de los proyectos.
- El propósito es garantizar que las personas elegibles de todas las razas, etnias, orígenes nacionales, religión, situación familiar, discapacidad, “necesidades especiales”, grupos de género y poblaciones con menos probabilidades de solicitar asistencia tengan la oportunidad de rehabilitar sus residencias principales, que sufrieron daños debido al huracán Irma y/o sus secuelas.
- De conformidad con las políticas y procedimientos de comercialización afirmativa, los participantes del programa recibirán información sobre las oportunidades disponibles y los requisitos de apoyo por medio de consejeros, materiales impresos y electrónicos, publicaciones, contacto directo, talleres/seminarios, y con la colocación de volantes/carteles en instalaciones públicas.
- El HRRP llevará a cabo la comercialización mediante medios de comunicación ampliamente disponibles, y se realizará esfuerzos para comercializar afirmativamente el programa de Rebuild Florida CDBG-DR de la siguiente manera:
 - a) Publicidad en los medios de comunicación que proporcionan un acceso único para las personas que son consideradas miembros de una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa.
 - b) Contactar a organizaciones públicas o sin fines de lucro y realizar o asistir a reuniones comunitarias.
 - c) Otras formas de difusión diseñadas para captar a la población elegible, incluyendo la difusión puerta por puerta, si fuese necesario.
- Las solicitudes y los formularios estarán disponibles en inglés y en otros idiomas de la región. Por otra parte, se harán todos los esfuerzos posibles para ayudar a los posibles propietarios con dominio limitado del inglés en el proceso de solicitud.
- Adicionalmente, se adoptarán medidas para que las personas que son consideradas miembros de una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa puedan acceder al programa por medio de reuniones informativas en edificios que cumplen con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA), brindando asistencia en el lenguaje de señas cuando así lo soliciten (con un aviso de tres días de antelación) y otorgando una asistencia especial a las personas que tienen problemas de la vista cuando se lo soliciten (con un aviso de tres días de antelación).
- La documentación de todas las medidas de comercialización utilizadas, incluidas las copias de todas las publicidades y anuncios, se conservarán y se pondrán a disposición del público previa solicitud.
- El HRRP usará el logotipo de Vivienda Justa en la publicidad del programa, después de los carteles de Vivienda Justa e información relacionada, y, en general, informará al público de sus derechos bajo las regulaciones de Vivienda Justa.

Apéndice C Proceso de Reconsideración, Apelación y Denuncia

PROCESO DE RECONSIDERACIÓN, APELACIONES Y DENUNCIAS

En cumplimiento del Plan de Participación Ciudadana 24 CFR 91 y del 24 CFR 570.486(a)(7), el HRRP tiene en marcha el proceso de reconsideración, apelaciones y denuncias. Por medio del proceso de reconsideración, los solicitantes disponen de un mecanismo para solicitar una revisión adicional de una decisión tomada en su expediente. Una vez finalizado el proceso de reconsideración, si el solicitante no está de acuerdo con el resultado de la solicitud de reconsideración, se podrá revisar más a fondo la decisión del HRRP mediante un proceso de apelaciones informal de la agencia. No es posible apelar las políticas del programa. Por otra parte, los ciudadanos tienen la posibilidad de presentar quejas, tanto formales como informales, que serán atendidas en un plazo de 15 días hábiles.

La información sobre el derecho y cómo presentar una solicitud de reconsideración, apelación informal y queja ante la agencia se imprimirá en todas las pautas y se publicará en el sitio web de Rebuild Florida, www.rebuildflorida.gov, en todos los idiomas locales, de manera apropiada y razonable.

Reconsideración del programa

Durante todo el proceso, se tomarán decisiones respecto a una solicitud y/o proyecto a entregar. Estas decisiones se toman en función de los estatutos, los códigos de regulación federal, el código administrativo local y las directrices estatales y locales tal como las interpreta el Programa. Esta política orienta el proceso para un solicitante o contratista que solicita la reconsideración del programa de las decisiones tomadas por el HRRP.

Razones para solicitar la reconsideración de una decisión. Los solicitantes que han hecho una solicitud de financiamiento para la recuperación de desastres solo pueden pedir que se reconsidere la disposición de una decisión de programa sobre uno o más de los siguientes puntos:

1. Artículos de elegibilidad relativos a la propiedad, ocupación, daños por tormentas e impuestos sobre la propiedad.
2. Error de procedimiento cuando la solicitud no fue procesada por el personal del programa conforme a las políticas y procedimientos del programa.
3. La cantidad de fondos que el solicitante puede recibir.
4. Duplicación de estimados de beneficios
5. Problemas en las construcciones

El contratista solo puede solicitar la reconsideración por los asuntos relacionados con el pago del sorteo o el incumplimiento de los plazos de construcción de referencia.

Solicitud de reconsideración de la decisión del programa local. Una parte solicitante de reconsideración debe presentar una solicitud por escrito de reconsideración ante el HRRP para requerir una revisión en un plazo no mayor de 30 días a partir de la fecha en que se produjo la acción que se desea reconsiderar o cuando se entregó la notificación. La solicitud por escrito debe incluir información específica relacionada con la impugnación de la decisión del HRRP. El HRRP confirmará la recepción de la solicitud y responderá por escrito a la solicitud en un plazo máximo de 15 días laborables a partir de la fecha de recepción de la solicitud. La respuesta puede consistir en una de las siguientes acciones:

1. Confirmación de la recepción de la solicitud de reconsideración y notificación de que la revisión del expediente del solicitante puede tardar más de 15 días laborables;

2. Solicitud de documentación o información adicional de apoyo del solicitante;
3. Estado de la investigación y plazo estimado para la decisión; o
4. Determinación final de la cuestión:
 - a. Aceptar la solicitud y hacer los ajustes apropiados en la decisión del funcionario; o
 - b. Estar en desacuerdo con la solicitud y fundamentar el rechazo de la solicitud de reconsideración a la parte.

En caso de que un solicitante se oponga al resultado de una solicitud de reconsideración, recibirá un aviso de su derecho administrativo a apelar y las instrucciones para hacerlo. Por otra parte, los solicitantes tienen la oportunidad de presentar una apelación informal conducida por el Departamento.

Apelaciones

Apelación informal ante el DEO: Una vez finalizado el proceso de reconsideración, si el solicitante no está de acuerdo con el resultado de la solicitud de reconsideración, se podrá revisar más a fondo la decisión del HRRP mediante un proceso de apelaciones informal de la agencia. La parte que pida una apelación informal del DEO debe presentar una solicitud por escrito de apelación informal en un plazo máximo de 30 días a partir de la fecha de la solicitud de decisión de reconsideración o cuando se haya enviado la notificación. En un proceso de apelación informal, el DEO realizará las investigaciones que sean necesarias. Además, se celebrará una audiencia informal de apelación, según sea necesario. Por lo general, la audiencia informal de apelaciones se realizará por medio de una conferencia telefónica con todas las partes involucradas. Una vez que el que presenta la queja hace la solicitud de una apelación informal del DEO, se producirán los siguientes eventos:

1. Se enviará por correo un Aviso de Audiencia con la fecha, hora e información de contacto para la audiencia programada.
2. Una vez que se complete la audiencia de apelación, se distribuirá una decisión sobre el resultado.

Apelación formal / Aviso de derechos de apelación administrativa: Toda persona cuyos intereses esenciales resulten afectados por la determinación del DEO podrá tener una audiencia administrativa en virtud de la sección 120.569 de las leyes de Florida. Para conocer el contenido requerido de una petición para impugnar una acción de la agencia, consulte las reglas 28-106.104(2), 28-106.20(2) y 28-106.301 del Código Administrativo de la Florida.

Dependiendo de si se disputan o no hechos materiales en la petición, se celebrará una audiencia en virtud de las secciones 120.569 y 120.57(1), de los Estatutos de Florida, o de las secciones 120.569 y 120.57(2), de los Estatutos de Florida. En conformidad con la sección 120.573 de los Estatutos de la Florida y el Capítulo 28-106, Parte IV del Código Administrativo de la Florida, se dispone de mediación para resolver disputas administrativas. Todas las peticiones deben presentarse ante el Secretario de la Agencia en un plazo de 30 días naturales a partir de la recepción de la determinación del DEO.

En caso de que un solicitante presente una solicitud de reconsideración o apelación informal, el requisito de presentar en forma oportuna una petición de impugnación de la acción de la agencia será cancelado hasta que el Departamento tome una decisión conforme a cualquiera de los dos métodos. Es entonces cuando se abrirá un nuevo plazo de apelación. Ningún solicitante perderá sus derechos bajo el Capítulo 120 de los Estatutos de la Florida al presentar una solicitud de reconsideración o una solicitud de apelación informal.

Apelaciones a la Ley para la Reubicación Uniforme

Los arrendatarios tienen derecho a apelar cualquier caso en el que consideren que el HRRP no ha considerado debidamente su solicitud de asistencia. Entre otras cosas, esto incluye la elegibilidad del arrendatario o la cantidad de un pago requerido para la asistencia de reubicación. El arrendatario debe apelar las decisiones del HRRP con respecto a la asistencia de reubicación en un plazo de 30 días a partir de la recepción de una determinación por escrito de HRRP en la que se describa la decisión del programa en relación con su elegibilidad para los beneficios o el monto de los beneficios.

Quejas

El propósito del HRRP es resolver las quejas de tal manera que se tengan en cuenta las preocupaciones de los demandantes y se logre un resultado imparcial. El HRRP atenderá todas las quejas con el debido respeto y responderá a las preguntas del denunciante sobre el estado de la queja. El programa confirmará la recepción de cada queja recibida y responderá en un plazo de 15 días hábiles, si es factible.

En las oficinas del programa encontrará información sobre cómo presentar una queja, la cual se incluirá en los materiales impresos y estará disponible en el sitio web.

Quejas informales

Las quejas que se presenten de forma verbal se abordarán siempre que sea posible, independientemente de la fuente. El mecanismo para resolver esto es garantizar que la persona conozca el proceso formal de presentación de quejas y/o atender la queja verbalmente. Una queja informal o las quejas que no tienen información de contacto no se incluirán en el sistema de seguimiento de quejas. Por el contrario, las quejas informales se colocarán en un archivo de quejas informales.

Ante una queja informal, el HRRP deberá:

1. Recopilar toda la información pertinente, incluida la cuestión planteada y, si es posible, el nombre del demandante y una persona de contacto para obtener más información, si lo desea. Si no se deja ningún nombre o número de contacto, debe anotarse y colocarse en un archivo de quejas informales, ya sea electrónico o impreso.
2. El HRRP debe revisar estas quejas como mínimo una vez al mes para determinar si se está desarrollando un patrón y, de ser así, determinar si el asunto amerita un cambio de política o capacitación adicional.

Quejas formales

Las quejas formales son cualquier declaración escrita de queja formal, incluidos correos electrónicos, faxes o cartas que proporcionan un contacto con el que el personal del programa puede comunicar los resultados de una investigación. Toda queja que no tenga una persona de contacto será tratada como una queja informal. Toda queja enviada al HRRP por parte del HUD se considerará una queja por escrito.

Documentos requeridos

1. Cada queja formal se incluirá en un sistema de seguimiento de quejas y se mantendrá como un archivo electrónico o una copia impresa. Las quejas formales presentadas deberán incluir:
 - a) El nombre del demandante y una dirección de contacto
 - b) La fecha en que se recibió la queja

- c) Una descripción de la queja
 - d) El nombre de cualquier persona contactada para resolver la queja o para recopilar información para resolver esta
 - e) Un resumen de los resultados y la fecha de la respuesta al demandante
 - f) Una explicación de la razón por la cual el archivo se cerró, en caso de que así haya sido.
2. Una vez que la queja esté en el sistema de seguimiento, el HRRP determinará si el demandante tiene legitimación. Un demandante tiene legitimación cuando es un solicitante, contratista o una parte directa y tiene una dirección de contacto. Si un demandante tiene una legitimación válida, el HRRP efectuará los siguientes pasos:
- a) Asignar un número de control a la queja
 - b) Revisar y/o investigar la queja
 - c) Una vez que se haya resuelto la queja, o si necesita más trabajo del que se puede hacer a nivel del programa local, la queja se remitirá a la oficina correspondiente para buscar la resolución.
 - d) Entregar una copia del resultado final al HRRP, si corresponde.
 - e) Entregar una copia de las políticas y procedimientos relacionados con la investigación y la resolución al demandante y a cada persona que sea sujeto de la queja.
 - f) Notificar al demandante los resultados, o si transcurren más de 15 días, indicar el estado del proceso de revisión.
 - g) Cerrar la queja.

Quejas de vivienda justa

Las personas que aleguen una violación de las leyes de vivienda justa serán remitidas al contacto local y de proceso del DEO para presentar una queja. El DEO conservará un registro de todas las consultas, denuncias, quejas y referencias de vivienda justa. Además, el DEO informará sobre cualquier sospecha de incumplimiento al HUD.