



# PROGRAMA DE REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE VIVIENDAS REBUILD FLORIDA

## DIRECTRICES PARA VIVIENDAS DE ALQUILER

Este documento provee las directrices de vivienda para la implementación de la porción sobre alquileres del Programa de reparación y reemplazo de viviendas administrado por el Departamento de Oportunidades Económicas del Estado de Florida (DEO). Este programa es financiado por una asignación de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo de las Comunidades-Recuperación por Desastre (CDBG-DR) del Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD) según se describe en las Leyes Públicas 115-56 y 115-123.

## HISTORIAL DE VERSIONES

---

11/07/2018	Versión inicial publicada
8/20/19	Versión 2.0 publicada <ul style="list-style-type: none"><li>• <a href="#">Ver registro de cambios adjunto</a></li></ul>
9/27/19	Se agregó el Anexo D - Metodología del programa piloto

## POLÍTICA DE LA VERSIÓN

---

El cuadro anterior registra el historial de versiones con observaciones respecto de los cambios en la versión. También en este cuadro se registran las fechas de cada publicación.

Cambios de políticas dentro de este documento producirán la expedición de un nuevo número de versión primario con una fecha de publicación claramente indicada. Por ejemplo, un cambio en criterios de elegibilidad del programa ameritaría la expedición de la Versión 1.0 a la Versión 2.0, un aumento en el número de versión primario. Futuros cambios de políticas producirán una revisión adicional y la expedición de un nuevo número de versión primario.



# Índice

<b>HISTORIAL DE VERSIONES</b> .....	<b>i</b>
<b>POLÍTICA DE LA VERSIÓN</b> .....	<b>i</b>
<b>1.0 Descripción general del programa</b> .....	<b>1</b>
<b>1.1 Propósito del programa</b> .....	<b>1</b>
1.1.1 Introducción .....	1
1.1.2 Propósito.....	3
1.1.3 Objetivo nacional y actividades elegibles .....	3
1.1.4 Definiciones .....	4
1.1.5 Administración e implementación del programa para viviendas del DEO .....	9
1.1.6 Programa piloto .....	11
<b>1.2 Límites de ingresos del HUD</b> .....	<b>13</b>
<b>1.3 Requisitos del programa</b> .....	<b>13</b>
<b>1.4 Inscripción</b> .....	<b>14</b>
<b>1.5 Solicitudes</b> .....	<b>15</b>
<b>1.6 Orden de prioridades</b> .....	<b>15</b>
<b>1.7 Educación sobre el programa</b> .....	<b>16</b>
<b>1.8 Estructuras elegibles</b> .....	<b>16</b>
<b>1.9 Tipo de asistencia ofrecida</b> .....	<b>17</b>
<b>1.10 Asistencia para reubicación de inquilinos</b> .....	<b>20</b>
<b>1.11 Estándares de construcción</b> .....	<b>21</b>
<b>1.12 Estándares de accesibilidad</b> .....	<b>22</b>
<b>1.13 Asignación y topes de asistencia para vivienda</b> .....	<b>22</b>
<b>1.14 Análisis de viabilidad de las reparaciones</b> .....	<b>22</b>
<b>1.15 Resiliencia y mitigación</b> .....	<b>23</b>
<b>1.16 Predisposición del solicitante</b> .....	<b>23</b>
<b>1.17 Responsabilidades del solicitante</b> .....	<b>24</b>
<b>1.18 Reclamos/Apelaciones/Conflicto de interés</b> .....	<b>25</b>
1.18.1 Reclamos de Igualdad de vivienda .....	25
1.18.2 Conflicto de interés.....	26
<b>1.19 Políticas de cumplimiento y antifraudes</b> .....	<b>26</b>
<b>1.20 Archivos, registros e informes</b> .....	<b>26</b>
<b>1.21 Auditorías estatales y federales</b> .....	<b>27</b>
<b>1.22 Requisitos para adquisiciones</b> .....	<b>27</b>

---

---

<b>2.0</b>	<b>Requisitos de elegibilidad para alquiler unifamiliar</b>	<b>28</b>
2.1	Daños por el huracán Irma	28
2.2	Ubicación	29
2.3	Constancia de ciudadanía o de residente permanente legal de EE.UU.	29
2.4	Titularidad	30
2.5	Uso del inmueble	30
2.6	Impuestos prediales	30
2.7	Tipo de inmueble	30
2.8	Solicitudes no elegibles	30
2.9	Requisitos de certificación para recibir asistencia	31
<b>3.0</b>	<b>Requisitos de elegibilidad para alquiler multifamiliar</b>	<b>31</b>
3.1	Daños por el huracán Irma	32
3.2	Ubicación	32
3.3	Titularidad	33
3.4	Uso del inmueble	33
3.5	Impuestos prediales	33
3.6	Tipo de inmueble	33
3.7	Límites de ingresos para inquilinos	33
3.8	Solvencia financiera del dueño	34
3.9	Razonabilidad del costo del proyecto	34
3.10	Requisitos de alquiler	34
3.11	Solicitudes no elegibles	35
3.12	Cumplimiento de Ley Davis-Bacon	35
3.13	Infraestructura general	35
3.14	Requisitos de certificación para recibir asistencia	35
3.15	Requisitos de cumplimiento a largo plazo	36
<b>4.0</b>	<b>Duplicación de beneficios</b>	<b>36</b>
4.1	Descripción general	36
4.2	Subsidios para recuperación por desastre de FEMA	37
4.3	Seguro del Programa nacional de seguro para inundación (NFIP) de FEMA	37
4.4	Mayor Costo de Cumplimiento (ICC)	38
4.5	Seguro privado	38
4.6	La Administración de Pequeñas Empresas (SBA)	38
4.7	Costo de reparaciones aceptables	39
4.8	Fraude del contratista	39
4.9	Pago obligatorio de hipoteca	39

---

---

4.10 Honorarios legales .....	40
4.11 Declaraciones fiscales .....	40
4.12 Cálculo de cantidad de compensación de DOB.....	40
4.13 Subrogación.....	41
<b>5.0 Inspecciones y Revisiones ambientales .....</b>	<b>41</b>
5.1 Descripción general .....	41
5.2 Inspección inicial y Verificación de daños .....	41
5.3 Artículos elegibles y no elegibles.....	42
5.4 Revisión ambiental.....	42
<b>6.0 Determinación de subsidio .....</b>	<b>43</b>
<b>7.0 Previo a la construcción .....</b>	<b>44</b>
7.1 Fondos DOB Gap.....	44
7.2 Identificación de peligros por pintura a base de plomo y asbestos .....	44
7.3 Costos de desarrollo para proyectos de reparación .....	45
7.4 Unidades de vivienda móvil o prefabricada (MHU) de reemplazo.....	45
7.5 Determinaciones de reconstrucción y selección de plano.....	45
7.6 Asignaciones de contratistas y Acuerdo de construcción.....	47
7.7 Documentos de firma del contrato .....	47
7.8 Aviso para proceder.....	47
7.9 Requisitos para contratistas .....	47
<b>8.0 Construcción .....</b>	<b>48</b>
8.1 Descripción general .....	48
8.2 Estándares de construcción de viviendas resilientes.....	49
8.3 Mitigación y eliminación de pintura a base de plomo .....	49
8.4 Inspecciones del progreso de la reparación y reconstrucción .....	51
8.5 Inspección de compleción sustancial e información de garantía.....	51
8.6 Nuevas inspecciones .....	52
8.7 Pedidos de cambio .....	52
8.8 Método de pago/facturación.....	52
8.9 Responsabilidades del solicitante durante la construcción.....	53
<b>9.0 Posterior a la construcción.....</b>	<b>53</b>
9.1 Cumplimiento de accesibilidad económica.....	53
9.2 Revisión de cierre.....	54
9.3 Subrogación.....	55
9.4 Devolución .....	55

---

---

<b>Appendix A: Plan de Marketing Afirmativo .....</b>	<b>A-1</b>
<b>Appendix B: Proceso de reclamo o apelación.....</b>	<b>B-1</b>
<b>Appendix C: Lista de control de la Evaluación de daños.....</b>	<b>C-1</b>
<b>Appendix D: Metodología de Solicitud Piloto .....</b>	<b>D-2</b>
<b>Plazo de Solicitud Piloto .....</b>	<b>D-3</b>
<b>Resultados de Solicitud Piloto.....</b>	<b>D-3</b>

# 1.0 Descripción general del programa

---

## 1.1 Propósito del programa

### 1.1.1 Introducción

La Oficina de Recuperación por Desastre (ODR) del Departamento de Oportunidades Económicas de Florida (DEO) es la administradora de un programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo de las Comunidades-Recuperación por Desastre (CDBG-DR) financiado por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD) según las Leyes Públicas 115-56 y 115-123. El DEO es la agencia responsable de la administración de los fondos por desastre asignados para actividades de vivienda, desarrollo económico e infraestructura. El DEO está administrando directamente el Programa para reparación y reemplazo de viviendas (HRRP).

El HRRP del DEO proveerá asistencia para vivienda a los damnificados por el huracán Irma en septiembre de 2017. Esto incluirá viviendas unifamiliares ocupadas por sus dueños, dueños de propiedades de alquiler y Autoridades de Vivienda Pública (PHA). La intención del programa es tratar las necesidades insatisfechas restantes en materia de vivienda. El DEO ha desarrollado estas Directrices para Viviendas de Alquiler para el HRRP en base a la información reunida durante el análisis de necesidades insatisfechas y las descripciones posteriores de proyectos creados en el *Plan de acción para recuperación por desastre del Estado de Florida de 2018 (Plan de Acción)*.

El DEO inicialmente asignó \$273,329,800 en fondos de CDBG-DR para el HRRP. En función de datos obtenidos durante el proceso de planificación de la acción, el DEO proyectó que 6,000 propiedades serían rehabilitadas, reconstruidas o reemplazadas. El HUD entonces aprobó una enmienda sustancial al *Plan de Acción*, aumentando la asignación al HRRP a \$346,186,147 con una proyección de 7,150 viviendas que serán rehabilitadas, reconstruidas o reemplazadas.

El DEO estableció dos objetivos para el HRRP. Primero, reconociendo que la asignación de \$346 millones para reparar viviendas no satisfará todas las necesidades, el DEO priorizará asistencia para poblaciones en riesgo y vulnerables. Segundo, para aumentar la resiliencia y proteger la vida humana, el DEO requiere la implementación de métodos de construcción que enfatizen la calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al moho.

El HRRP es un programa para rehabilitación o reemplazo de viviendas centralizado, cuyo objetivo es beneficiar familias con ingresos bajos a moderados (LMI) afectadas por el huracán Irma. El Programa gestionará y completará el proceso de construcción para reparar, reemplazar o reconstruir viviendas dañadas para solicitantes elegibles. Con la asistencia de personal y proveedores, el estado trabajará con un conjunto de contratistas cualificados asignados para reparar, reconstruir o reemplazar propiedades de alquiler dañadas. Los solicitantes no seleccionarán sus propios contratistas y no contratarán directamente al contratista de construcción. No se realizarán pagos directamente al dueño de un inmueble. Los solicitantes deberán firmar acuerdos con el estado que declaran los términos y las condiciones del programa.

**La porción sobre alquileres del HRRP, tratada en este documento, está disponible para dueños de propiedades de alquiler unifamiliares y Autoridades de Vivienda Pública (PHA). Esto significa que estructuras unifamiliares y estructuras multifamiliares pueden ser elegibles bajo la porción sobre alquiler del programa.**

Si cualquier unidad de vivienda asistida bajo este programa está actualmente ocupada por inquilinos, los inquilinos tendrán la oportunidad de regresar a la o las unidades que sean rehabilitadas o reconstruidas usando fondos de CDBG-DR. El desplazamiento de inquilinos de ese tipo producirá la aplicación de la Ley uniforme de asistencia para reubicación (URA) y todos los requisitos asociados, restricciones y/o exenciones descritos en el o los avisos del registro federal, orientación federal y la URA misma que rigen.

Los requisitos federales para la prestación del HRRP son complejos y requerirán un proceso de varios pasos (véanse Figuras 1 y 2 más adelante) para cumplir con todas las normas y los requisitos que se vinculan a la fuente de financiación.

El proceso incluye requisitos de documentación y verificación iniciales que producen una adjudicación de beneficios para la propiedad de alquiler elegible. El resultado de la fase de documentación inicial es la firma de un contrato y acuerdo de subsidio.



Figura 1: Pasos de solicitud y documentación iniciales

La fase de construcción y cumplimiento, como se muestra en la Figura 2, es cuando se provee la asistencia para reparar, reemplazar o reconstruir al dueño del inmueble arrendador a través de actividades directas de construcción realizadas por el programa y el resultado es una unidad de vivienda accesible y lista para el mercado. Después de la verificación de los ingresos del inquilino y la finalización del periodo de accesibilidad económica para unidades en alquiler unifamiliares, que es un mínimo de un año, el subsidio cerrará suponiendo que el dueño del inmueble ha mantenido el cumplimiento a lo largo del término del periodo de accesibilidad económica.



Figura 2: Construcción y cumplimiento

Los proyectos de alquiler multifamiliares de rehabilitación o reconstrucción con cinco unidades o más requerirán un periodo de accesibilidad económica por un mínimo de 15 años, como se muestra en la Figura 3:



Figura 3: Construcción y cumplimiento en unidad multifamiliar



### 1.1.2 Propósito

La meta del programa para alquiler es ayudar a reparar, reemplazar o reconstruir viviendas existentes y aumentar el stock de alquileres accesibles en comunidades afectadas por el huracán Irma. Este es un programa de construcción que proveerá asistencia para construcción a dueños de inmuebles que cumplan con determinados requisitos. El programa proveerá gestión de la construcción y servicios de garantía de calidad a lo largo de las actividades de construcción. El programa revisará y verificará las facturaciones de los contratistas y desembolsará pagos a los contratistas. El programa pagará todos los fondos, en nombre del dueño del inmueble, a un contratista de construcción asignado por el programa en intervalos de construcción predeterminados. No se realizarán pagos directamente al dueño de un inmueble.

La principal concentración del HRRP para propiedades de alquiler es proveer fondos para reparar, reemplazar o reconstruir unidades de viviendas de alquiler accesible en zonas afectadas por el huracán Irma. Se proveen los siguientes objetivos para la implementación y administración del programa para alquileres:

1. Proveer opciones de viviendas de alquiler seguras y resilientes en zonas afectas por el huracán Irma en Florida.
2. Garantizar que se cubran las necesidades de vivienda de grupos familiares con ingresos bajos a moderados (LMI).

Todas las unidades en alquiler asistidas por el HRRP deben quedar restringidas durante el periodo de accesibilidad económica establecido. El periodo de accesibilidad económica para unidades de alquiler unifamiliares será de un mínimo de 1 año. Los proyectos de alquiler multifamiliares de rehabilitación o reconstrucción con cinco unidades o más requerirán un periodo de accesibilidad económica por un mínimo de 15 años. El propósito del periodo de accesibilidad económica es mantener las propiedades de alquiler accesibles para personas LMI. Los alquileres, en un mínimo, deben cumplir con los alquileres altos del programa HOME de asociaciones de inversión (HOME). Los alquileres no deben superar el 30% del ingreso mensual para un grupo familiar que gana 80% o menos del ingreso medio del área (AMI).

### 1.1.3 Objetivo nacional y actividades elegibles

El Objetivo Nacional aprobado para el HRRP es beneficiar a grupos familiares con ingresos bajos a moderados (LMI). Los avisos del Registro Federal que rigen, [Vol. 83, Nro. 28 del 9 de febrero de 2018](#) y [Vol. 83, Nro. 157 del 14 de agosto de 2018](#) (FR-6066-N-01 y 6109-N-01) requieren que el 70% de los fondos del programa cubran el Objetivo Nacional de LMI y que el 80% de todos los fondos sean gastados en las comunidades más afectadas y deterioradas (MID) designadas por el HUD, según se identifican en el o los avisos del Registro Federal. Las actividades elegibles bajo la porción sobre alquileres del HRRP incluyen:

1. Reparar, reconstruir o reemplazar unidades de vivienda dañadas por el huracán Irma, incluso:
  - a) Medidas de mitigación individuales para mitigar contra efectos de futuras tormentas; y
  - b) Elevación.
2. La finalización de la obra de viviendas que hayan sido parcialmente reparadas.
3. Asistencia para reubicación temporal en base a las necesidades específicas de inquilinos y su participación en el Programa de reparación y reemplazo de viviendas. La asistencia para reubicación temporal será provista en conformidad con la Asistencia para reubicación uniforme y las Políticas sobre adquisición de inmuebles para los Programas con asistencia federal y federales, 42 U.S.C. 4601 y siguientes, las normas de 49 CFR 24, 70 FR 589, orientación del HUD y exenciones asociadas en los Avisos del Registro Federal pertinentes para recuperación por el huracán Irma.

### 1.1.4 Definiciones

**Planicie aluvial centenaria:** El área geográfica definida por FEMA como aquella que tiene una probabilidad del uno por ciento de ser inundada por un evento de inundación en un año determinado.

**Periodo de accesibilidad económica:** Para garantizar que la inversión del CDBG-DR en inmuebles de alquiler produzca viviendas accesibles, el HRRP impone requisitos de alquiler y ocupación durante el término de un periodo de cumplimiento, conocido como el periodo de accesibilidad económica. Todas las unidades en alquiler con ayuda del HRRP deben quedar restringidas durante el periodo de accesibilidad económica para personas con ingresos bajos a moderados (LMI). Los alquileres, en un mínimo, deben cumplir con los alquileres altos del programa HOME de asociaciones de inversión (HOME). Los alquileres no deben superar el 30% del ingreso mensual para un grupo familiar que gana 80% o menos del ingreso medio del área (AMI). Para unidades en alquiler unifamiliares rehabilitadas o reconstruidas y unidades en alquiler multifamiliares con cuatro unidades o menos, los periodos de accesibilidad económica serán de un mínimo de 1 año. Las viviendas en alquiler multifamiliares con cinco unidades o más estarán restringidas por 15 años.

**Ingresos medios del área (AMI):** Los ingresos medios (punto medio) de los grupos familiares de un área ajustados por tamaño del grupo familiar según la versión publicada y actualizada anualmente del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos (HUD). Una vez que se determinan los ingresos del grupo familiar, se comparan con el límite de ingresos del HUD para ese tamaño de grupo familiar.

**Solicitante:** Cualquier individuo que presenta una solicitud para recibir asistencia al Programa de reparación y reemplazo de viviendas Rebuild Florida.

**Nivel de Elevación Base (BFE):** El Nivel de Elevación Base según lo determinó la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) usa la relación entre el BFE y la elevación de una estructura para determinar primas del seguro para inundación. El Registro Federal fija requisitos de elevación mínima para viviendas que recibirán asistencia de fondos de CDBG-DR y que requieren elevación. El HUD ha determinado que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la planicie aluvial centenaria que reciban asistencia para nueva construcción, reparación de daño sustancial o mejora sustancial, deben ser elevadas con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima del BFE.

**CDBG-DR:** es la sigla en inglés que significa Subvenciones en Bloque para el Desarrollo de las Comunidades-Recuperación por desastre.

**Área Bajo Techo Común:** El área total bajo el techo común es principalmente espacios acondicionados interiores y para viviendas de un solo piso, equivale al plano de la casa. El término también es sinónimo de

área elegible. Además, los espacios exteriores como porches y garajes separados no son considerados en el área elegible.

**Estimado de reparaciones completadas (CRE):** El CRE se usa para verificar los daños por el huracán Irma al inmueble y para determinar reparaciones que ya se han completado. Este estimado se puede usar para verificar el uso adecuado de fondos recibidos de seguros u otra asistencia federal para recuperación por desastre para reparar y se puede usar para reducir la duplicación de beneficios (DOB) en caso de falta de recibos.

**Evaluación de daños:** La oportunidad inicial para una inspección del programa de la estructura dañada por el huracán Irma, que es cuando todos los daños reparados en ese momento y daños que todavía deben ser reparados son oficialmente documentados en un software de estimaciones que permite que se apliquen precios del mercado mensualmente e impuestos a las ventas locales a materiales y mano de obra elegibles por el Programa en un formato de informe compatible. La Evaluación de daños incluirá un esquema detallado de la estructura junto con fotos del exterior y del interior.

**Demolición:** Eliminación y desecho adecuado de edificaciones dilapidadas y mejoras.

**Discapacidad:** A efectos del programa, “discapacidad” es compatible con la ley federal bajo la Ley del Seguro Social y sus enmiendas, 42 U.S.C. §423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990 y sus enmiendas, 42 U.S.C. §12102(1)-(3), y en conformidad con las reglamentaciones del HUD de 24 CFR 5.403 y 891.505.

**Duplicación de beneficios (DOB):** Se producirá una duplicación de beneficios si el Programa de reparación y reemplazo de viviendas Rebuild Florida provee asistencia a un propietario para el mismo propósito (reparación, reemplazo o reconstrucción) que cualquier asistencia financiera o en especie anterior provista a un propietario para la reparación, el reemplazo o la reconstrucción de su vivienda. Rebuild Florida tiene prohibido proveer fondos como duplicación de beneficios por la Ley de alivio para emergencias y asistencia por desastre Robert T. Stafford (Ley Stafford) y, por ende, estas otras fuentes de fondos deben ser descontadas de cualquier potencial asignación.

**Elevación:** Todas las estructuras, definidas en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la planicie aluvial con probabilidad anual del 1% (o centenaria) que reciban asistencia para nueva construcción, reparación de daño sustancial o mejora sustancial, según lo definido en 24 CFR 55.2(b)(10), deben ser elevadas con el piso más bajo, incluso el sótano, al menos dos pies por encima de la elevación de planicie aluvial con probabilidad anual del 1%. Las estructuras residenciales sin unidades de vivienda y sin residentes por debajo de los dos pies por encima de la planicie aluvial del 1 % anual deben ser elevadas o a prueba de inundación de acuerdo con los estándares de protección contra inundaciones de FEMA descritos en 44 CFR 60.3(c)(3)(ii) o un estándar posterior, hasta al menos dos pies por encima de la planicie aluvial anual del 1%. La elevación se realizará mediante la construcción de pilares y vigas. Relleno para lograr la altura de elevación adecuada no será elegible.

**Revisión Ambiental:** Todos los proyectos que cumplen con determinados requisitos deben atravesar el proceso de revisión ambiental. Este proceso garantiza que las actividades cumplan con la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables.

**Familia:** Un grupo familiar formado por dos o más personas emparentadas. El término “familia” también incluye una o más personas elegibles que viven con otra persona o personas que se determina que son importantes para su atención o bienestar.

**Registro Federal:** La revista oficial del gobierno federal de Estados Unidos que incluye reglas de agencias gubernamentales, reglas propuestas y avisos públicos. Se publica a diario, salvo feriados federales. Se expide un Aviso del Registro Federal (FRN) ante cada desastre financiado por CDBG-DR. El FRN describe las reglas que se aplican a cada asignación de fondos por desastres.

**Área de alto riesgo designada por FEMA:** Áreas designadas por FEMA como vulnerables por daños de vientos y/o marejadas significativos y áreas que se ubican en las zonas de inundación centenarias. Los inmuebles ubicados en estas áreas serán identificados durante el proceso de revisión ambiental.

**Área con riesgo de inundación:** Áreas designadas por FEMA como con riesgo de inundación.

**Seguro para inundación:** La Ley de Protección contra desastre por inundación de 1973 (42 U.S.C. 4012a) requiere que proyectos que reciben asistencia federal y se ubican en un área identificada por FEMA como dentro de Áreas Especiales con Riesgo de Inundación (SFHA) estén cubiertos por seguro para inundación bajo el Programa nacional de seguro para inundación (NFIP). Para poder comprar seguro para inundación, la comunidad debe estar participando en el NFIP. Si una comunidad no está participando en el NFIP, no se puede usar asistencia federal en esas áreas.

**Planicie aluvial:** FEMA designa planicies aluviales como zonas geográficas sujetas a diversos niveles de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o tipo de potencial inundación en el área.

- **Planicie aluvial centenaria:** El área geográfica definida por FEMA como aquella que tiene una probabilidad del uno por ciento de ser inundada por un evento de inundación en un año determinado.

**Estándares de Edificación Ecológica:** Toda rehabilitación que satisface la definición de mejora sustancial, reconstrucción o nueva construcción debe satisfacer un estándar reconocido por la industria que ha logrado la certificación bajo al menos uno de los siguientes programas: (1) ENERGY STAR (Viviendas certificadas o Edificio alto multifamiliar), (2) EPA Indoor Air Plus (Energy Star un requisito previo), (3) LEED (Nueva construcción, Viviendas, Altura intermedia, Operaciones y mantenimiento de edificios existentes o Desarrollo barrial), o (4) Norma nacional de edificación sustentable ICC-700.

**Grupo familiar:** Un grupo familiar se define como todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, sin importar su parentesco. Los ocupantes podrían ser una única familia, dos o más familias que viven juntas o cualquier otro grupo de personas emparentadas o no que comparten los arreglos de vivienda. A efectos de las actividades de vivienda, la prueba para satisfacer el objetivo de ingresos bajos a moderados se basa en el LMI de grupos familiares.

**Estándares de calidad de vivienda (HQS):** Los HQS establecen determinados estándares mínimos para edificaciones. Esto incluye viviendas unifamiliares y viviendas multifamiliares nuevas como se describe en [24 CFR 982.401](#). El HRRP usa estos estándares como una directriz para identificar deficiencias básicas de calidad de viviendas que se deberían tratar en el proceso de construcción donde hay otro daño identificable relacionado con Irma. El HRRP no realiza una inspección certificada de los HQS.

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

**Mayor Costo de Cumplimiento (ICC):** Es posible requerir a las estructuras dañadas por una inundación que cumplan determinados requisitos de construcción para reducir el riesgo de futuro daño por inundación antes de que se pueda reparar o reconstruir la estructura. Para ayudar a cubrir estos costos, el Programa Nacional de Seguro para Inundación (NFIP) incluye cobertura para Mayor Costo de Cumplimiento para todas las pólizas nuevas y renovadas de seguro para inundación estándar. El ICC es una duplicación de beneficios si el dueño de una estructura solicita reembolso o asistencia adicional para elevación, demolición, protección contra inundaciones o reubicación (una de las cuatro opciones disponibles bajo el ICC) y ya ha recibido un beneficio ICC bajo el NFIP.

**Medidas de mitigación:** Actividades diseñadas para mitigar y/o reducir el riesgo más allá de la condición previa al desastre de una unidad de vivienda cuando las actividades superan los requisitos de construcción o normativos federales, estatales o locales. En conformidad con la orientación del HUD, la reparación de unidades de vivienda y el pago del seguro para inundación no son medidas de mitigación individuales. Ejemplos de medidas de mitigación individuales incluyen: elevación por encima del nivel de elevación base o el agregado de persianas para huracanes, ventanas a prueba de desastres, etc., siempre que esas mejoras no sean requeridas para cumplir con requisitos normativos locales y no existían en la unidad de vivienda antes de los daños del desastre. Sin embargo, las medidas de mitigación no son elegibles como actividades independientes. Deben ser incorporadas como parte de un proyecto que de otro modo esté tratando reparaciones elegibles que son necesarias como consecuencia del huracán Irma.

**Objetivo Nacional para ingresos bajos a moderados (LMI):** Actividades que benefician a grupos familiares cuyos ingresos brutos, anuales y totales no superan el 80% de los ingresos medios del área (AMI), ajustados según el tamaño de la familia. La elegibilidad de ingresos será determinada y verificada en conformidad con orientación del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por el HUD, serán utilizados para verificar la elegibilidad de ingresos de cada grupo familiar que solicite asistencia en el momento en que se entrega la asistencia.

1. **Muy bajos:** Los ingresos anuales del grupo familiar son de hasta el 30% del ingreso familiar medio del área, según la determinación del HUD, ajustados según el tamaño de la familia.
2. **Bajos:** Los ingresos anuales del grupo familiar están entre el 31% y el 50% del ingreso familiar medio del área, según la determinación del HUD, ajustados según el tamaño de la familia.
3. **Moderados:** Los ingresos anuales del grupo familiar están entre el 51% y el 80% del ingreso familiar medio del área, según la determinación del HUD, ajustados según el tamaño de la familia.

**Unidad de vivienda móvil o prefabricada (MHU):** Una estructura transportable en una o más secciones que, en el modo de traslado tiene 8 pies de carrocería o más de ancho y 40 pies de carrocería o más de largo, o que se levanta en el lugar, tiene al menos 320 pies cuadrados y se construye sobre un chasis permanente y está diseñada para ser utilizada como una vivienda con o sin cimientos permanentes cuando se conecta con los servicios públicos requeridos e incluye la fontanería, calefacción, aire acondicionado y sistemas eléctricos incluidos en ella. Algunas veces se hace referencia a estas estructuras como vivienda móvil. Una MHU se construye según especificaciones requeridas en la Ley de estándares de seguridad y construcción de viviendas prefabricadas de 1974 en 42 U.S.C. 70 § 5401 y siguientes. Las MHU exhiben una etiqueta de certificación roja en el exterior de cada sección transportable. Las viviendas prefabricadas se construyen en un ambiente controlado de una planta de fabricación y se transportan en una o más secciones sobre un chasis permanente.

**Vivienda modular:** Una vivienda construida en secciones en una fábrica para satisfacer códigos de edificación federales, estatales o locales. Una vez armada, la unidad modular se coloca de modo permanente en un sitio. El programa tratará las viviendas modulares como una construcción tradicional, in situ o no preensamblada.

**Áreas más afectadas y deterioradas (MID):** Las áreas más afectadas según la determinación del HUD o del estado usando las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daños por un desastre. Las áreas MID designadas por el HUD incluyen los condados de Brevard, Broward, Clay, Collier, Duval, Hillsborough, Lee, Miami-Dade, Monroe, Orange, Osceola, Palm Beach, Polk, St. Lucie y Volusia; y los códigos postales 32084, 32091, 32136, 32145, 32771, 33440, 33523, 33825, 33870, 33935 y 34266. Las áreas MID identificadas por el estado incluyen aquellos condados que recibieron tanto Asistencia Individual (IA) y Asistencia Pública (PA) a través de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA).

**Multifamiliar:** Estructuras residenciales que tienen cinco unidades o más o estructuras residenciales multifamiliares ubicadas sobre lotes adyacentes.

**NFIP:** Programa Nacional de Seguro para Inundación.

**No apta para rehabilitación:** El DEO define “no apta para rehabilitación” como una de las dos definiciones siguientes:

1. Inmuebles residenciales que han sufrido reiteradas pérdidas bajo el Programa nacional de seguro para inundación (NFIP) de FEMA.
2. Viviendas que se consideran por debajo del estándar y que no cumplen con los estándares de reparación de vivienda del programa de recuperación y/o requisitos normativos federales, estatales o locales no serán consideradas aptas para rehabilitación, según lo determina el programa y en compatibilidad con las directrices del programa. Una estructura no es apta para rehabilitación si el costo de la reparación es irrazonable en base a los estándares del programa.

**Seguro de daño patrimonial por hechos fortuitos:** Seguro que cubre reparaciones estructurales a un vivienda producidas por viento, incendio, granizo, lluvia impulsada por viento, tornado, huracán o desastre natural distinto a inundación.

**Reconstrucción:** Demolición, remoción o desecho de una unidad de vivienda existente y el reemplazo de esa unidad en el mismo terreno, y con el mismo plano, por una nueva unidad que cumple con los Códigos Residenciales Internacionales (IRC) según lo requiere el Código de Florida. La cantidad de unidades en el terreno no puede aumentar y la superficie total en pies cuadrados de la estructura residencial principal y original a ser reconstruida no puede ser considerablemente superada; sin embargo, la cantidad de habitaciones en una unidad puede subir o bajar.

**Estimado del Alcance del trabajo de Reconstrucción (RSWE):** El tasador de daños desarrollará en Xactimate® un RSWE cuando un inmueble haya sido demolido, declarado inhabitable o sea inseguro ingresar al mismo en el momento de la evaluación de los daños. Si el inmueble ya no está presente, el tasador de daños entrevistará al solicitante para confirmar los pies cuadrados del área de vivienda y otras características generales del inmueble como por ejemplo cimientos, exterior, interior y sistemas.

**Inscrito:** Cualquier individuo que se inscribe en el programa.

**Inscripción:** El paso inicial que el dueño de un inmueble debe tomar para conseguir beneficios del programa. La inscripción dará prioridad a un inscrito para solicitud si se cumplen con los requisitos de elegibilidad básicos. Esto es distinto y aparte de la solicitud.

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

**Reemplazo:** Demolición, remoción y reemplazo de una MHU dañada por una nueva MHU de principalmente el mismo plano o en una nueva ubicación, si la unidad original dañada estaba en un terreno alquilado y el propietario de la MHU debe reubicarse a una nueva propiedad. La reubicación de una nueva MHU requerirá una revisión ambiental adicional.

**Informe de tasación residencial (RVR):** El equipo de control de calidad desarrollará un RVR en Xactimate® para todos los inmuebles en un esfuerzo por determinar la viabilidad de la rehabilitación en comparación con la reconstrucción. El RVR detallará el costo para reemplazar incluidos todos los permisos, tarifas, gastos generales, ganancias e impuesto a las ventas aplicables. La cifra de costos para reemplazar representa el costo estimado promedio para reconstruir la estructura después de una pérdida total e incluso cosas tales como mano de obra y materiales para cumplir con códigos de edificación vigentes y la ganancia general del contratista, y los gastos generales para la ubicación. Los costos para reconstruir reales para la edificación pueden diferir del costo para reemplazar estimado debido a cambios en las condiciones económicas, disponibilidad de contratistas para edificación y atributos del contratista para la edificación específica. El costo para reemplazar estimado en Xactimate® no incluye costos para elementos como excavación, valor del terreno, estructuras separadas o demolición del inmueble dañado por el huracán.

**Actividad de alquiler:** Reparación de vivienda de alquiler accesible que produzca estructuras en las que la menos el 51% de las unidades esté ocupado por personas LMI. Se aplican restricciones de ingresos y de alquiler a las unidades en alquiler asistidas con fondos del CDBG-DR.

**Estimado del Alcance del trabajo (SWE):** Un SWE se usa para verificar los daños del huracán Irma al inmueble y determinar el alcance del trabajo estimado para completar las reparaciones al inmueble y hacer que el inmueble cumpla con los estándares del programa.

**Segunda vivienda:** Los inmuebles que servían como segundas viviendas en el momento del desastre, o después del desastre, no son elegibles para asistencia para reparación o incentivos para viviendas. Se define una segunda vivienda como una vivienda que no es la residencia principal del dueño, un inquilino o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de solicitud de asistencia. El HUD ha establecido un requisito alternativo para segundas viviendas que puede permitir asistencia en circunstancias limitadas coordinadas con el HUD.

**Declaración de Trabajo:** El alcance del trabajo asignado a un contratista a través de un proceso de licitación competitiva que incluye las reparaciones identificadas en el SWE.

**Vivienda no preensamblada:** Una vivienda que ha sido construida in situ usando materiales y métodos de construcción tradicionales.

**Subrogación:** La subrogación es una doctrina legal que permite que una persona asuma los derechos de otra. En el contexto de subsidios de recuperación por desastre, un propietario debe celebrar un acuerdo de subrogación en el que la agencia que financia (DEO) obtiene el derecho de cobrar cualquier pago adicional de recuperación por desastre o seguro que el propietario reciba para daños de Irma después de que el propietario haya celebrado un acuerdo de subsidio para recibir beneficios del HRRP.

**Compleción sustancial:** La compleción de la Declaración de Trabajo asignada al contratista.

**Daño sustancial:** En base a las disposiciones sobre inundación del Código de Edificación de Florida, daños de cualquier procedencia sufridos por una estructura en la que el costo para restaurar la estructura hasta su condición anterior a los daños equivaldría o superaría el 50 por ciento del valor de mercado de la estructura antes de que se produjesen los daños. La determinación solo la toma la jurisdicción local. El programa respetará estas determinaciones.

**Mejora sustancial:** Según se define en 24 CFR 55.2(b) (10) y como se aplique al HRRP, mejora sustancial significa cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora a una estructura en la que el costo de esta equivale o supera el 50% del valor de mercado de la estructura antes de empezar la mejora o reparación o si la estructura ha sufrido daños, y está siendo restaurada, antes de que se haya producido el daño. Las determinaciones sobre mejora sustancial solo las toman las jurisdicciones locales. El programa respetará estas determinaciones.

### **1.1.5 Administración e implementación del programa para viviendas del DEO**

El DEO emprendió varias iniciativas de vivienda bajo el amparo de la marca Rebuild Florida. El DEO administrará todos los programas en virtud del acuerdo de subsidio entre el DEO y el HUD. Se presenta el siguiente cuadro para ayudar al público a entender cada uno de los otros programas que apoyarán la recuperación de Florida de los efectos del huracán Irma.

Nombre del Programa	Nombre de la actividad	Implementación
Reparación y reemplazo de vivienda	Unifamiliar ocupada por dueño y MHU	Directo
	Vivienda pequeña de alquiler	Directo
	Multifamiliar	Directo
	Asistencia para vivienda temporal	Directo
Construcción de nuevas viviendas para alquiler accesible para la fuerza laboral	Fondos del CDBG-DR de apalancamiento con otras fuentes de financiación	Subdestinatario
	Fondos para pequeños desarrollos para alquiler	Subdestinatario
	Programa de alquiler accesible para adquisición de terrenos para la fuerza laboral	Subdestinatario
Compra total voluntaria	Compra total voluntaria	Subdestinatario

La columna con el nombre del programa designa el nombre del programa como corresponde con las actividades descritas en el Plan de Acción. La columna de nombre de la actividad designa cualquier subcategoría de actividad dentro del programa. La columna de implementación identifica si el programa y la actividad serán directamente implementados por el DEO o un subdestinatario.

Cada programa tendrá sus propias directrices de implementación. Por ejemplo, este documento se llama “Directrices para viviendas unifamiliares ocupadas por sus dueños” e incluye las directrices de políticas para implementación del programa de reparación y reemplazo de viviendas unifamiliares, incluso vivienda de construcción tradicional in situ, viviendas prefabricadas y unidades de vivienda móviles.

Dentro del DEO, los programas administrados directamente son respaldados por proveedores de servicios contratados que aumentan la capacidad de personal y los servicios profesionales del DEO que no suelen encontrarse típicamente dentro del plan de dotación de personal del DEO. Los proveedores de servicios contratados también proveen asistencia técnica vinculada con diseño del programa y reglas y requisitos federales. El siguiente cuadro ilustra los roles y las responsabilidades para las tareas específicas de cada actividad del Programa de reparación y reemplazo de viviendas Rebuild Florida.

Tarea	Responsabilidad
Sistema de inscripción	IEM
Actividades de inscripción	IEM
Sistema de solicitud	DEO
Asistencia técnica para políticas y procedimientos	IEM
Aprobación/Finalización de políticas y procedimientos	DEO
Gestión de casos	IEM
Compleción de solicitud	IEM
Producción de Evaluación de daños	IEM
Producción de Revisión ambiental	IEM
Aprobación de Revisión ambiental	DEO
Revisión inicial de DOB/VOB	IEM
Control de calidad de 1.er nivel del expediente al nivel de tareas	IEM
Control de calidad de 2.do nivel del expediente para recomendación de elegibilidad	IEM (otro equipo)
Determinación de control de calidad para revisión final de elegibilidad del expediente	DEO
Notificación de no elegible	DEO
Apelaciones	DEO
Expedición de carta de determinación de beneficio	IEM
Cálculo del subsidio	DEO
Expedición de carta de notificación de subsidio	DEO



Generación de paquete de cierre del acuerdo de subsidio	DEO
Coordinación y cierre de acuerdos de subsidio	IEM
Cobro de pagos DOB Gap y depósito en la cuenta del DEO	IEM
Mantenimiento de cuentas de pago de DOB Gap y retiro financiero bajo	DEO
Desarrollo del paquete de licitación de construcción, expedición y selección de licitación	DEO
Expedición de Aviso para proceder	DEO
Expedición de Aviso para construir	DEO
Inspecciones del progreso de la construcción	IEM
Inspecciones finales de la construcción	IEM
Revisión de solicitud de pago de la construcción	DEO
Pago de la construcción	DEO
Revisión inicial de cierre	IEM
Revisión de cierre de control de calidad	IEM (otro equipo)
Control de calidad final de cierre y aprobación	DEO

### 1.1.6 Programa piloto

En un esfuerzo por equilibrar responsabilidades rivales de ahorro de fondos federales y provisión de resultados rápidos de vivienda, el DEO emprendió una iniciativa piloto para examinar los potenciales ahorros de tiempo y gastos adicionales que pueden producirse de un modelo de procesamiento simultáneo, en lugar de un modelo de procesamiento lineal.

La Solicitud Piloto es un método para identificar un cohorte de solicitantes de cada zona afectada que puede ser deliberadamente observado a través del proceso de HRRP completo para identificar y resolver asuntos antes de que el grueso de los solicitantes llegue al proceso completo. La observancia cercana del cohorte piloto tiene la intención de probar el diseño del proceso inicial y producir decisiones informadas para mejorar eficiencias a medida que el resto de la población de solicitantes ingresa al flujo de trabajo.

La Solicitud Piloto también tiene como objetivo probar una metodología de tareas en simultáneo que se conoce acelera el procesamiento de solicitantes, pero puede tener un costo adicional. Del cohorte piloto se procesará en simultáneo la solicitud, la elegibilidad, la evaluación de daños y la revisión ambiental antes de los pasos de viabilidad, duplicación de beneficios y adjudicación de subsidio. El procesamiento simultáneo de estas tareas será posible como costos de prestación de actividad para el grupo piloto.

El proceso con registro doble que produce la marcación de las solicitudes como parte de la Solicitud Piloto o no piloto contribuye con la capacidad del DEO para realizar una prueba en tiempo real del programa. El cohorte piloto identificado no tendrá ningún efecto sobre el progreso de otros solicitantes a través del proceso. Cualquier problema que el DEO encuentre puede ser tratado y resuelto para garantizar un procesamiento sin interrupciones de las solicitudes en grueso, promedio y más complicadas.

Las solicitudes que están fuera del grupo piloto también serán procesadas al mismo tiempo que los expedientes de la Solicitud Piloto estén atravesando el sistema. Sin embargo, los solicitantes que estén fuera del grupo piloto seguirán el proceso lineal que requiere la compleción de la solicitud antes del análisis de elegibilidad inicial, la aceptación del análisis de elegibilidad antes de la evaluación de daños, la aceptación de la evaluación de daños antes de la revisión ambiental, la aceptación de la revisión ambiental antes de la viabilidad, duplicación de beneficios y adjudicación de subsidio.

La intención del piloto es calcular los beneficios e identificar problemas asociados con un método de procesamiento simultáneo. Respalda un análisis de si el modelo lineal más conservador, el modelo simultáneo o alguna combinación de los dos procesos proveerá los mejores resultados para el Departamento de Oportunidades Económicas (DEO) y nuestros ciudadanos afectados por Irma.

### 1.1.6.1 Proceso de selección piloto

En la etapa inicial de invitación a solicitantes, se seleccionará al azar a un grupo de solicitantes dentro del grupo de invitación con Prioridad 1 en base a las características del inmueble identificadas en la **Sección 1.6 Orden de prioridades**. El DEO procesó a estas solicitudes realizando los pasos de compleción de la solicitud, elegibilidad inicial, evaluación de daños y revisión ambiental al mismo tiempo. El resto de la población con Prioridad 1 siguió el proceso normal bajo el modelo lineal, que requirió que cada paso sea completado antes del inicio del siguiente paso. Esto le permitió al DEO mantener el cumplimiento con el orden de prioridades declarado, según se describe en este Plan de Acción, mientras se prueban alternativas que podrían producir un menor tiempo de procesamiento general.

Desde el 4 de enero al 11 de enero de 2019, personal del programa analizó la información de inscritos y solicitantes para identificar un grupo inicial para el cohorte piloto. Hubo 5,888 inscritos aceptables para la Fase 1 con 1,745 solicitudes iniciadas y 599 solicitudes completadas disponibles para selección en el cohorte piloto. La meta inicial fue identificar 10-20 casos de cada una de las comunidades MID originales designadas por el HUD y finalmente se seleccionaron 220. El 11 de enero de 2019, el DEO amplió los criterios para el cohorte piloto para probar la capacidad de motivar a solicitantes que habían iniciado su solicitud, pero todavía no la habían completado, e incluir solicitantes en el Condado de Monroe, una planicie aluvial designada. En ese momento hubo 5,989 inscripciones en Fase 1 con 1904 solicitudes iniciadas y 770 solicitudes completadas. Se agregaron 220 solicitantes adicionales que se ajustaban a este criterio al cohorte para probar si el proceso simultáneo de solicitud, elegibilidad, evaluación de los daños y revisión ambiental aceleraría la compleción de los procesos de solicitud y elegibilidad.

Los únicos criterios de selección utilizados para el cohorte piloto son los indicados. Ningún otro atributo del inmueble o solicitante fue utilizado para el análisis de la selección piloto. Se seleccionaron al azar identificaciones de inscritos/solicitantes siempre que se cumplieran los criterios enumerados, lo que mantuvo la integridad de los requisitos de prioridad descritos en el Plan de Acción.

Condiciones establecidas y suposiciones que subyacen la prueba del cohorte inicial:

- Se invita solo a inscritos de la fase I a presentar la solicitud
- Los inscritos motivados completarán sus solicitudes antes
- Las VOAD locales identificadas ayudarán a los solicitantes a acelerar la compleción

Criterios para análisis de selección del cohorte:

- De los 10 condados o 4 códigos postales originales (condados de Monroe, Miami-Dade, Duval, Lee, Polk, Collier, Brevard Broward, Orange y Volusia; códigos postales 32068, 34266, 32136 y 32091) (Nivel 1 ERR completo)
- Beneficios de Seguro \$0, FEMA \$1-15000, SBA \$0, NFIP \$0
- No en una planicie aluvial
- Vivienda edificada después de 1978
- Ninguna carta de daño sustancial ni carta de inhabilitación para vivir (Agregar en la sección daños de la solicitud)
- Programa de reparación

El plazo del proyecto piloto de solicitud está definido por la compleción sustancial de la revisión ambiental del grupo de solicitud piloto y la presentación de esa documentación al Departamento de Oportunidades Económicas. Empezó el 14 de enero de 2019 y se completó el 5 de abril de 2019. Para conocer una revisión completa del Programa Piloto, consúltese el Apéndice

## 1.2 Límites de ingresos del HUD

A diferencia de la porción para viviendas unifamiliares ocupadas por sus dueños del HRRP, el programa para alquileres dentro del HRRP no requiere que el dueño del inmueble tenga ingresos del grupo familiar que sean iguales o inferiores al 120% de los ingresos medios del área (AMI). En cambio, el programa para alquileres habilita a dueños de inmuebles de alquiler según el estatus de LMI de los inquilinos actuales y futuros.

Los solicitantes que reciben fondos de CDBG-DR para reparar, reconstruir o reemplazar inmuebles dañados bajo este programa para alquileres deben arrendar actualmente o aceptar arrendar las unidades en alquiler a grupos familiares con ingresos bajos a moderados (80% de los ingresos medios del área o menos) como alquileres restringidos. Los alquileres, en un mínimo, deben cumplir con los alquileres altos del programa HOME de asociaciones de inversión (HOME). El periodo de accesibilidad económica para unidades de alquiler unifamiliares y unidades en alquiler multifamiliares de cuatro o menos será de un mínimo de 1 año. Las viviendas en alquiler multifamiliares con cinco unidades o más tendrán un periodo de accesibilidad económica de 15 años.

## 1.3 Requisitos del programa

1. Todas las actividades de vivienda del HRRP satisfarán el Objetivo Nacional requerido bajo el estatuto que autoriza del programa CDBG que beneficia a personas con ingresos bajos a moderados (LMI), donde al menos el 70% de los fondos beneficiará a estas poblaciones según lo definido en la [Sección 104 \(b\)\(3\) de la Ley de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad \(HCDA\)](#).
2. Los dueños de inmuebles que soliciten asistencia por desastre son procesados por prioridades en función de criterios de orden de prioridad descritos en estas directrices en la Sección 1.6.
3. El inmueble debe satisfacer determinados estándares de elegibilidad para quedar habilitado para recibir asistencia. Los estándares de elegibilidad aparecen en la Parte 2 de este documento.
4. Para actividades de asistencia, se debe demostrar que el daño a las estructuras fue resultado directo del huracán Irma. Los detalles de los daños aparecen en la Parte 2 de este documento.
5. Los alquileres no deben superar el 30% del ingreso mensual para un grupo familiar que gana 80% o menos del AMI y deben cumplir con los alquileres altos de asociaciones de inversión (HOME).
6. El inmueble debe aprobar una revisión ambiental requerida a nivel federal. No se emprenderá ninguna construcción hasta que se haya completado la revisión ambiental.
7. Se debe realizar una inspección de evaluación de los daños/Estimado del Alcance del trabajo (SWE) tanto del interior como del exterior de la estructura para observar y registrar daños. La evaluación de los daños debe estar completa con la cantidad suficiente de detalle como para conseguir licitaciones o estimados de costos. En este documento se incluye la lista de control de la evaluación de los daños como Apéndice C. Esto requiere que un inspector tenga acceso total al inmueble para el proceso de documentación. Los costos del proyecto deben ser razonables y típicos en el mercado actual para proyectos de alcance similar.
8. El proyecto debe cumplir con todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables.

## 1.4 Inscripción

La inscripción es el primer paso que un individuo puede tomar para conseguir beneficios bajo el HRRP. La inscripción estará abierta por un periodo de admisión mínimo de 90 días. Adviértase que la inscripción no es una solicitud. Sin importar la cantidad de propiedades de alquiler que el dueño de propiedades de alquiler desee inscribir, solo puede haber una inscripción por dueño de inmuebles. El proceso de inscripción le permitirá al dueño de propiedades de alquiler inscribir múltiples propiedades de alquiler dañadas en la cuenta de inscripción del dueño. Las inscripciones duplicadas serán cerradas para que solo una única inscripción por dueño de inmuebles quede activa.

El periodo de divulgación inicial para inscripción se realizó desde el 24 de septiembre de 2018 hasta el 23 de diciembre de 2018. El programa amplió el periodo de inscripción hasta el 29 de marzo de 2019 como mínimo. Se realizarán actividades de difusión adicionales en los cinco condados adicionales y 8 códigos postales agregados a las áreas MID designadas por el HUD bajo el [Aviso del Registro Federal, Vol. 83, Nro. 157 del 14 de agosto de 2018](#).

Un Plan de Comunicación Estratégica designará como será la difusión y la inscripción según las poblaciones. Si el periodo de 90 días no es suficiente para obtener el volumen de inscripción necesario para satisfacer el número de solicitudes con prioridad requerido para gastar los fondos, el DEO puede extender el periodo de difusión durante un periodo adicional. Se anunciará cualquier prórroga del periodo de difusión y admisión más allá de 90 días en el sitio web de Rebuild Florida en [www.rebuildflorida.gov](http://www.rebuildflorida.gov) y como se describe en una revisión al Plan de Comunicaciones Estratégicas.

La inscripción requiere la presentación de información básica sobre el inscrito y su inmueble o inmuebles dañados. En el caso de propiedades de alquiler, esto también incluye información sobre grupos familiares inquilinos. El proceso de inscripción le permite al DEO evaluar la población potencialmente elegible y empezar el proceso de asignación de prioridades. Una vez que se ha priorizado un número suficiente de inscritos, el DEO empezará a invitar inscritos para proveer más información al programa a través del proceso de solicitud. Los inscritos priorizados serán invitados a presentar la solicitud antes que los inscritos no priorizados.

Todos los individuos interesados que deseen conseguir asistencia a través del HRRP primero deben inscribirse. Un individuo puede inscribirse para el programa a través de:

1. Comunicarse con el Centro de Atención Telefónica de Rebuild Florida al 844-833-1010;
2. Por internet en [www.RebuildFlorida.gov](http://www.RebuildFlorida.gov);
3. Visitar un centro de asistencia para vivienda; o
4. Asistir a un evento de difusión, cuando está disponible, en la comunidad local.

Las ubicaciones de los centros de asistencia para vivienda y los horarios de atención serán anunciados a través de materiales de difusión y publicados en el sitio web de Rebuild Florida. La difusión y admisión estará abierta por un periodo de inscripción de 90 días. Los eventos de difusión serán anunciados en el sitio web de Rebuild Florida y publicitados en filiales y socios de prensa de la localidad. El cierre del periodo de inscripción será anunciado en el sitio web del programa, como mínimo.

## 1.5 Solicitudes

1. Solo la compleción y presentación de la forma de solicitud oficial al HRRP Rebuild Florida, incluso la presentación de toda la documentación de respaldo, será considerada como la solicitud para recibir beneficios del programa.
2. 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 aparte específicamente para el HRRP Rebuild Florida.
3. La presentación de una forma para comentario público u otra documentación escrita de daños durante las asambleas públicas o audiencias no constituye una solicitud al HRRP Rebuild Florida.
4. Los requisitos para recibir asistencia serán certificados por el plantel del programa antes de otorgar algún fondo para una actividad o beneficiario.
5. Los inscritos y solicitantes no tienen garantizada la asistencia, sino que serán atendidos en base a la disponibilidad de fondos y a los requisitos satisfactorios para obtener beneficios.

Cualquier persona que presente una consulta sobre el programa recibirá asistencia para inscribirse para el programa durante el periodo de inscripción abierta. Los inscritos serán invitados a presentar la solicitud según un orden de prioridades como se describe en la Sección 1.6. Se aceptarán únicamente solicitudes de inscritos que hayan sido invitados a presentarlas. En este momento, no hay un plazo para solicitud; sin embargo, el Programa establecerá plazos para solicitud en el futuro. Dichos plazos serán publicitados en la [página web de Rebuild Florida](#) y las comunicaciones del programa dirigidas hacia los solicitantes invitados que no han completado la solicitud. Estas directrices serán corregidas para incluir cualquier plazo futuro.

Un solicitante puede pedir retirarse voluntariamente del programa en cualquier momento antes de que empiece la construcción. En caso de que un solicitante pida retirarse después de que ya se hayan invertido fondos del programa en el inmueble dañado, el solicitante será responsable de la devolución de todos los fondos del programa a través de un proceso de devolución.

## 1.6 Orden de prioridades

Reconocemos que los \$346 millones asignados para viviendas ocupadas por sus dueños y propiedades de alquiler es probable que no traten todas las necesidades; en consecuencia, las poblaciones vulnerables y en riesgo con necesidades más imperiosas recibirán prioridad. Como mínimo, un 70 % de los fondos del programa deben satisfacer un objetivo nacional para personas con ingresos bajos a moderados.

Los dueños de propiedades de alquiler que alquilan el inmueble a inquilinos que tiene ingresos superiores al 120% del AMI no serán elegibles para este programa. Los propietarios que actualmente alquilan o alquilarán a residentes con una o más de las siguientes características, designadas por el programa como factores de vulnerabilidad, recibirán prioridad y serán procesados en el orden en el que completen una solicitud:

- Los grupos familiares con adultos mayores de 62 años.
- Los grupos familiares con niños menores de 18 años.
- Grupos familiares con requisitos de necesidades especiales o adaptaciones especiales (discapacitados).
- Las personas que hayan sido desplazadas de Puerto Rico y las Islas Vírgenes de EE.UU. y estén reubicándose permanentemente en Florida

Las tres fases de prioridad son:

- Fase 1: El solicitante está en un área más afectada y deteriorada (MID) designada por el HUD o el estado, tiene ingresos bajos a moderados (LMI) y tiene uno o más factores de vulnerabilidad;
- Fase 2: El solicitante está en un área MID designada por el HUD o el estado y es LMI; y
- Fase 3: El solicitante está en un área MID designada por el HUD o el estado y los ingresos del grupo familiar se encuentran entre el 80 por ciento y el 120 por ciento de AMI.

A medida que los acuerdos de subsidio se acercan a la obligación total de fondos del programa, el DEO analizará la cartera de solicitantes elegibles, potenciales y restantes, y puede optar por reasignar fondos de un programa a otro o colocar a los solicitantes restantes en espera hasta que se procesen por completo los solicitantes con prioridad. A medida que se monitorea la producción de admisiones de solicitudes del programa, el DEO puede optar por ajustar el porcentaje de los fondos o reasignar fondos adicionales de otros programas con menos participación para maximizar la asistencia para solicitantes prioritarios elegibles y que buscan asistencia del HRRP.

## 1.7 Educación sobre el programa

Se proveerá educación sobre el programa a todos los solicitantes para explicar los detalles del programa, el proceso de solicitud, los criterios de habilitación y prioridades, efectos de aceptar un subsidio, requisitos de cumplimiento después de la compleción de actividades y obligaciones a largo plazo incurridas debido a esta financiación. La educación sobre el programa se provee a través de interacciones individuales entre dueños de inmuebles y miembros del plantel del programa.

## 1.8 Estructuras elegibles

1. Las viviendas con construcción tradicional in situ que tienen una a cuatro unidades, viviendas multifamiliares que tienen cinco unidades o más y unidades de vivienda móvil o prefabricada (MHU).
2. Las estructuras adjuntas son elegibles si se encuentran bajo el techo común de la estructura única dañada y unidas permanentemente a la estructura.
3. Las viviendas móviles o viviendas prefabricadas pueden reunir los requisitos de reparación bajo este programa. Sin embargo, para ser rentables, la vivienda móvil que se reparará no debe tener más de 5 años al momento de la asistencia y los costos de reparación necesarios no deben superar los \$15,000 (costos directos e indirectos de construcción).

Cualquier vivienda móvil/prefabricada de más de 5 años de antigüedad o cuyo costo estimado de reparación sea superior a \$15,000 exigirá que la vivienda móvil/prefabricada sea reemplazada por otra vivienda móvil/prefabricada. Si se repara, la vivienda móvil debe satisfacer estándares del programa tras completarse. Las viviendas móviles de reemplazo satisfarán los estándares de Edificación Ecológica aplicables. El programa respetará los requisitos de códigos y zonificación de la localidad.

- a) Una estructura, donde cualquier parte de la vivienda está formada por una MHU, sin importar cuán extensos son los agregados o modificaciones, será considerada para reparación o reemplazo según cada caso en particular.
- b) Las MHU deben ser únicamente reemplazadas por otra MHU donde las restricciones de uso de terrenos no prohíban el reemplazo de la MHU.

4. Condominios, viviendas adosadas, dúplex, triplex y cuádruplex y otras unidades que comparten un muro común (con un total de cuatro unidades de vivienda o menos) pueden ser tipos de estructuras elegibles. Sin embargo, puede haber restricciones adicionales vinculadas con áreas comunes en estructuras de ese tipo. Además, las estructuras con muros o áreas comunes solo pueden ser reparadas si los costos de reparación son razonables. El HRRP no reconstruirá estos tipos de estructuras.
5. Los complejos de apartamentos de la Autoridad de Vivienda Pública pueden ser elegibles para reparación. El HRRP no reconstruirá estos tipos de estructuras.
6. Las viviendas que se utilizan para propósitos residenciales y comerciales serán consideradas para determinar elegibilidad en cada caso en particular; sin embargo, si la estructura es aprobada, las reparaciones pueden quedar limitadas a la porción residencial.

Estructuras no elegibles:

1. Garajes, cobertizos y dependencias, no unidos a la unidad de vivienda principal, no son elegibles para reparación. Las mejoras deben estar físicamente unidas a la casa y ser permanentes.
2. Los vehículos recreativos y tráileres de camping usados como residencia no son elegibles para el programa.
3. Las casas flotantes usadas como residencia no son elegibles para el programa.
4. Las segundas viviendas pueden ser elegibles bajo el programa para alquileres únicamente si la segunda vivienda es convertida en una vivienda de alquiler accesible sujeta al periodo de accesibilidad económica obligatorio. Esta excepción limitada será evaluada según cada caso en particular y requerirá de la aprobación del HUD.
5. Las propiedades de alquiler para vacaciones y a corto plazo no son elegibles para obtener asistencia.
6. Las unidades de vivienda situadas en lugares donde no se permite asistencia federal por normas federales, incluso aliviaderos, o dentro de zonas despejadas de pistas de aeropuertos civiles o militares no son elegibles.

## 1.9 Tipo de asistencia ofrecida

Se puede ofrecer reparación a solicitantes en base al alcance de los daños en la unidad de vivienda. El reemplazo de unidades de vivienda móvil/prefabricada (MHU) estará limitado a situaciones donde los permisos de zonificación o construcción de la localidad, o requisitos federales, como por ejemplo normas ambientales, permitirán el reemplazo de la estructura original dañada por el huracán por una estructura similar. Las estructuras con muros y áreas comunes, como condominios y complejos de apartamentos multifamiliares, solo pueden ser elegibles para obtener asistencia para reparación.

Entendiendo que puede ser necesario que los inquilinos desocupen su unidad en alquiler durante el periodo de reparación, el DEO proveerá asistencia para reubicación según lo pueda requerir la Ley uniforme de asistencia para reubicación (URA). Véase la política de asistencia para reubicación de inquilinos en la Sección 1.10.

Este programa no pagará reemplazo de igual por igual de materiales y prestaciones. El programa ofrecerá prestaciones estándares y básicas para que una vivienda de alquiler sea decente, segura e higiénica y todas las mejoras serán evaluadas para verificar el cumplimiento de la Sección 8 del HUD sobre Estándares de Calidad de Vivienda (HQS) existentes y los códigos de edificación de la localidad. Electrodomésticos estándares que no estén funcionando en el momento de inspección, como neveras, estufas y/u hornos, pueden ser reemplazados. Los artículos de lujo, incluso, entre otras cosas, encimeras de granito (u otro material de nivel), electrodomésticos de alta gama, pisos de piedra, aperturas de puertas de garaje, sistemas de seguridad, piscinas, cercas y antenas de televisión satelital no son elegibles bajo el HRRP. Las lavadoras y secadoras no son elegibles para reemplazo.

Ejemplos de gastos de reparación elegibles y aceptables incluyen, entre otros:

- Reparaciones estructurales (es decir, tejado, cimientos, eléctricas, fontanería y ventanas).
- Remoción limitada de escombros necesaria para acceder a la vivienda o área de reparación.
- Descontaminación del moho.
- Mano de obra, materiales y alquiler de equipos para reparación permanente o temporal de la residencia dañada (tapetes, gabinetes, electrodomésticos, pisos, artefactos amurados, puertas, muros y cielorrasos).
- Costos de demolición.
- Instalación de pozos, tanques sépticos, electricidad, climatización y fontanería.
- Nivelación del inmueble.
- Alquiler de equipos para desecho y remoción (retroexcavadoras y contenedores).
- Otros costos o gastos asociados con reparar, estabilizar o reconstruir el inmueble.
- Remoción de árbol/arbusto si el árbol/arbusto bloquea el acceso a la vivienda o plantea un peligro.
- Los siguientes ejemplos más específicos son actividades aceptables:
  - Toldos.
  - Insumos de edificación.
  - Revestimiento.
  - Cloacas/Séptico.
  - Pintura.
  - Burletes.
  - Calderas.

Cuando se indique el reemplazo de una MHU o vivienda modular, se ofrecerán opciones de planos estándares. Si se provee una vivienda de reemplazo, se debe demoler la MHU o vivienda modular original y retirar del sitio antes del reemplazo de esa estructura. El tamaño de la unidad de reemplazo será determinado usando información relacionada con el tamaño de la estructura dañada.

Parámetros de mejora adicionales incluyen:

1. Medidas y mejoras con eficiencia energética que cumplen con la zonificación y el código locales, con estándares de decente, segura e higiénica (DSS) o estándares de calidad de vivienda (HQS) obligatorios, sobre todo aquellas mejoras que agregan mayor resiliencia, como elevación o componentes eléctricos importantes, amarre de tejados y otros artículos son elegibles.



2. Análisis de pintura a base de plomo, mitigación o estabilización, según sea necesario. Si se va a reemplazar o reconstruir una vivienda, los análisis de pintura a base de plomo no corresponden. El reemplazo o la reconstrucción del inmueble automáticamente producirá la eliminación de cualquier riesgo potencial previo.
3. Pruebas de detección de asbestos, mitigación o encapsulamiento, según sea necesario.
4. Pruebas y descontaminación del moho, según sea necesario.
5. Los requisitos de cumplimiento de Historia Arquitectónica de la Sección 106 impuestos por la División de Recursos Históricos de Florida, según sea necesario.
6. Prestaciones de accesibilidad para necesidades especiales documentadas. Las unidades en alquiler habitadas por personas con necesidades especiales o mayores (62 años o más) pueden ser analizadas en materia de las necesidades físicas especiales de dichas personas. Mejoras como ampliación de ingresos, rampas, nivelación de ingresos y entradas y barandas en baños pueden ser instaladas, si corresponde. También se deberían considerar adaptaciones para discapacidades auditivas y visuales. Todos los requisitos de necesidades especiales deben ser documentados antes de la aprobación.
  - Los dueños de inmuebles arrendadores que se comprometen a atender a poblaciones de inquilinos discapacitados pueden cumplir con los requisitos para la instalación de prestaciones de accesibilidad en sus propiedades de alquiler dañadas.
  - La intención del arrendador de alquilar a personas o grupos familiares mayores o discapacitados será documentada a través de la intención firmada del dueño de promocionar la vivienda para inquilinos mayores y discapacitados.
7. Electrodomésticos estándares, limitados a nevera y estufa/horno, si no funcionan en el momento de la inspección. Aunque los electrodomésticos de reemplazo serán de calidad estándar, no de lujo, tendrán clasificación EnergyStar®, si hay disponible.
8. Artículos de ventilación y ahorro de energía como ventiladores de techo, mosquiteros para ventanas y puertas con mosquitero si faltan o no funcionan en el momento de la inspección.
9. La altura de elevación por encima del BFE está regida por el Aviso aplicable del Registro Federal [Vol. 83, Nro. 28 del 9 de febrero de 2018](#), que requiere la elevación de la parte inferior del primer piso terminado mínima de dos pies por encima del nivel de elevación base.
10. Todos los componentes eléctricos deben ser inspeccionados incluso servicio, medidor, cableado y artefactos amurados incluso si no se especifica ninguna obra eléctrica. Se deben reemplazar los componentes inseguros. Todos los cables expuestos, interruptores y bombillas de luz en las áreas de vivienda deben estar recubiertos.
11. Todas las casas deben estar equipadas con detectores de humo y monóxido de carbono instalados de acuerdo a los requisitos normativos.
12. Costos relacionados adicionales como requisitos de construcción ecológica y mitigación, seguro, modificaciones de accesibilidad, reparación o reemplazo de necesidades de conexión de agua, cloacas y servicios públicos pueden ser incluidos.

## 1.10 Asistencia para reubicación de inquilinos

Donde sea viable, se priorizará la rehabilitación de vivienda, en lugar de la demolición, para evitar el desplazamiento. Todos los inquilinos recibirán el aviso obligatorio bajo la Ley uniforme de asistencia para reubicación (URA) y en intervalos de tiempo especificados en la ley. Todos los inquilinos que serán desplazados debido al HRRP recibirán, como mínimo, asistencia de asesoría para reubicación como se describe en la Parte 24.205 del 49 CFR, incluso asistencia para presentar reclamos y apelaciones.

Si el HRRP determina que es necesario reubicar temporalmente inquilinos en un edificio que está siendo reparado, reemplazado o reconstruido, el inquilino es elegible para:

1. Derivación a una vivienda temporal decente, segura e higiénica;
2. Gastos de mudanza por cuenta propia razonables;
3. Cualquier aumento en los costos de alojamiento para el tiempo que la persona está alejada del edificio, incluso cualquier aumento en el alquiler y los servicios públicos;
4. Desconexiones y reconexiones de servicios públicos, según sea necesario; y
5. El derecho a una primera negativa a mudarse de regreso a la unidad que el inquilino ocupaba antes.

Bajo ninguna circunstancia los inquilinos serán obligados a reubicarse por un periodo que supere los 12 meses. En caso de que la reubicación exceda un año, se deberá contactar a los inquilinos y ofrecerles la opción de permanecer en la reubicación temporal o ser tratados como personas desplazadas permanentemente en conformidad con la URA.

El HRRP revisará todos los reclamos de asistencia para reubicación de manera acelerada. El demandante será notificado de inmediato de cualquier documentación adicional que sea requerida para respaldar el reclamo. El pago del reclamo comenzará dentro de los 30 días posteriores a la recepción de documentación para respaldar reclamos.

Si una persona comprueba la necesidad de un pago de reubicación avanzada para evitar o reducir adversidades, la persona recibirá la porción necesaria del pago, sujeta a los amparos que correspondan, para garantizar que se logre el objetivo del pago.

En general, ciudadanos e individuos con estatus de extranjero aceptable son elegibles para obtener beneficios bajo la URA y los residentes ilegales no tienen derecho a recibir beneficios de ese tipo. En casos en los que haya un residente legal o más en el grupo familiar, los beneficios solo pueden ser provistos de manera prorrateada en algunos casos, y únicamente si se determina que el desplazamiento causaría adversidad extrema si la asistencia no es provista (49 CFR 24.208). Sin embargo, cualquier inquilino desplazado, más allá de su estatus, tendrá el derecho de primera negativa a mudarse de regreso a la unidad en alquiler reparada con alquileres accesibles, según se define en estas directrices.

Ninguna persona será denegada elegibilidad para obtener beneficios de la URA a los que de otro modo tendría derecho exclusivamente porque la persona no es capaz de reunir los requisitos de ocupación expuestos en las reglamentaciones de la URA por un motivo fuera de su control, que incluye:

1. Un desastre, una emergencia o una amenaza inminente a la salud o bienestar público, según lo determine el presidente, la agencia federal que financia el proyecto o la agencia que desplaza; y
2. Otro motivo, como una demora en la construcción de la vivienda de reemplazo, obligación militar o estadia en el hospital, según lo determine el HRRP.

Existe una prohibición en contra de que el HRRP realice un pago a una persona bajo las reglamentaciones de la URA que duplicaría otro pago que la persona recibe bajo ley federal, estatal o local. El HRRP no tiene obligación de realizar una averiguación exhaustiva de otros pagos de ese tipo; solo se requiere para evitar crear una duplicación basada en el conocimiento del HRRP al momento en que se computa el pago.

Cada solicitante debe proveer información sobre los ocupantes actuales del inmueble, de haberlos, en su solicitud. Los solicitantes también deben proveer información sobre ocupantes de todos los ocupantes que alquilaban en la fecha del desastre.

Los arrendadores no deben desalojar o de otro modo obligar el desplazamiento de los inquilinos actuales para presentar la solicitud para este programa. Hacer eso:

- a. Inhabilitará al dueño arrendador para recibir beneficios del programa;
- b. Producirá sanciones legales; y
- c. Desencadenará asistencia para reubicación permanente para el inquilino, a cargo del arrendador. El arrendador deberá reembolsar al programa los gastos de reubicación (temporal o permanente) asociados con el desplazamiento de inquilinos si el programa se ve obligado a lidiar con estos costos. Estos costos pueden incluir mayores costos de alojamiento, gastos de mudanza y desembolsos por cuenta propia necesarios para los inquilinos desplazados u otros costos de pagos de asistencia para vivienda que la URA exija.

Los inmuebles no podrán ser alquilados después de la fecha de solicitud de asistencia y antes de la compleción de la construcción que permita la expedición de un Certificado de Ocupación (COD).

***Si en cualquier momento los inquilinos se ven obligados a mudarse, se respetarán las políticas de reubicación.***

Los inquilinos que fueron desplazados el 10 de septiembre de 2017 como resultado directo del huracán Irma pueden ser elegibles para obtener asistencia para reubicación por la URA. El programa actuará con la diligencia debida para ubicar a los inquilinos desplazados y ofrecer la asistencia requerida.

El HRRP desarrollará políticas y procedimientos complementarios y detallados para regir la implementación de los requisitos de la URA.

## 1.11 Estándares de construcción

El HRRP implementará métodos de construcción que enfatizan la alta calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al moho, como se requiere en el [Registro Federal, Vol. 83, Nro. 28 del 9 de febrero de 2018](#). Toda reparación, reconstrucción y nueva construcción será diseñada para incorporar principios de sostenibilidad, incluso eficiencia energética y ahorro de agua, resiliencia y mitigación en contra del efecto de futuros desastres. El HRRP implementará y controlará resultados de construcciones para garantizar la seguridad de los residentes y la calidad de las viviendas asistidas a través del programa. Todas las unidades de vivienda reparadas o reemplazadas deben cumplir con los estándares del programa. Estos incluyen los siguientes estándares mínimos:

1. Los estándares de construcción se basarán en el Código de Edificación de Florida (FBC) y deben satisfacer o superar los requisitos aplicables.
2. La construcción cumplirá con el Estándar de Construcción Ecológica de Florida para toda nueva construcción de edificios residenciales y para todo reemplazo de edificios residenciales con daños sustanciales (es decir, cuando los costos de reparación superan el 50% del costo de reemplazo según lo determinado por la jurisdicción local),
3. Para proyectos de reparación, el estado seguirá la Lista de control de adaptaciones de edificación ecológica del HUD en la medida viable y aplicable a la obra de reparación emprendida. Esto incluirá el uso de productos resistentes al moho cuando se reemplazan superficies como muros de yeso. Cuando se reemplazan productos más antiguos u obsoletos como parte de la obra de reparación, la reparación debe utilizar productos y artefactos designados ENERGY STAR, WaterSense o del programa federal de gestión energética (FEMP) u otros equivalentes, siempre que sea viable. La

Lista de control de adaptaciones de edificación ecológica del HUD está disponible en <https://www.hudexchange.info/resource/3684/guidance-on-the-cpd-green-building-checklist/>.

4. Las unidades de vivienda asistidas con fondos de CDBG-DR deben cumplir con todos los códigos locales y estatales aplicables, estándares de reparación, ordenanzas y ordenanzas de zonificación en el momento de compleción del proyecto. Todas las deficiencias identificadas en la inspección final deben ser corregidas antes de liberar el pago final.

## 1.12 Estándares de accesibilidad

Los inmuebles que son o serán alquilados a inquilinos con discapacidad física o inquilinos con un miembro discapacitado en el grupo familiar pueden tener derecho a consideraciones de construcción adicionales como por ejemplo regaderas para sillas de ruedas, encimeras más bajas, lavabos con pie, barandas en el baño, puertas más amplias, inodoros adaptados u otras prestaciones de accesibilidad que ayudarán a atender las necesidades funcionales de los individuos. El programa evaluará la elegibilidad para obtener estas prestaciones según cada caso en particular. Los dueños de inmuebles pueden señalar estas necesidades durante la inspección de evaluación de los daños si hablan con el inspector asignado del programa.

## 1.13 Asignación y topes de asistencia para vivienda

Se ha apartado un total de \$346,186,147 para el HRRP. Esta asignación puede aumentar o disminuir en función de la demanda por el programa y con una enmienda al *Plan de Acción* además de la aprobación del HUD. La asistencia para cada inmueble tiene un tope de \$150,000.00, menos cualquier duplicación de beneficios. Todos los costos de construcción (directos e indirectos), medidas de mitigación, costos de elevación, mejoras al sitio y condiciones estándares de construcción (contenedores, baños químicos, permisos, varizanas) están incluidos dentro del tope. Se considerarán excepciones según cada caso en particular. Las propiedades de alquiler que tienen cinco unidades o más atravesarán un análisis de viabilidad adicional para determinar la razonabilidad del costo del proyecto.

Los proyectos quizá no lleguen a completarse por diversos motivos, incluso, entre otros, el retiro del dueño del inmueble del programa y el rechazo del beneficio del dueño. En caso de que un inmueble atravesase la revisión ambiental y el análisis de riesgos, pero después no llegue hasta la construcción, estos costos (además de cualquier otro costo de prestación del proyecto gastado) seguirán como costos de prestación del proyecto.

## 1.14 Análisis de viabilidad de las reparaciones

Como destinatario de fondos federales, el DEO está encargado de garantizar que los costos de sus actividades sean razonables y necesarios. En consecuencia, se analizará la viabilidad de cada inmueble evaluado bajo el HRRP. El presupuesto preliminar, llamado Estimado del Alcance del trabajo (SWE), será preparado para indicar el costo potencial de demolición, elevación y reparación o reemplazo, según corresponda. El SWE incluirá los costos de requisitos de mitigación y accesibilidad adicionales.

Los inmuebles con estimados de costos para reparación y/o elevación que alcancen o superen el 75% de una vivienda de reemplazo comparable, según lo determine el programa, serán reconstruidos o reemplazados. No serán reparados. Los inmuebles con estimados de costos para reparación y/o elevación que alcancen o superen una vivienda con reconstrucción o de reemplazo comparable quedarán limitados a la reconstrucción o el reemplazo como una opción más razonable por el costo. Situaciones que requerirán reemplazo, reconstrucción y/o elevación incluyen:

1. Viviendas que ya han sido demolidas pueden ser reemplazadas o reconstruidas.
2. Las viviendas que están declaradas inhabitables (etiqueta roja) por la jurisdicción local pueden ser reemplazadas o reconstruidas.

3. Las viviendas con estructura insegura o que tienen otras condiciones que hacen que la inspección del interior por parte de personal del programa sea insegura o imposible pueden ser reemplazadas o reconstruidas.
4. Como se indica en el Plan de Acción, la reparación de una unidad de vivienda móvil/prefabricada (MHU) de más de 5 años de antigüedad y/o con reparaciones por el huracán Irma valuadas en más de \$15,000 no es viable y amerita reemplazo.
5. Si una jurisdicción local ha expedido una determinación de daño sustancial para una estructura residencial en losa a nivel ubicada dentro de una planicie aluvial centenaria, la estructura será reconstruida y elevada. Reparar no es una opción. Una estructura con pilares y vigas será analizada para reparar y elevar según cada caso en particular.
6. Si la jurisdicción local ha expedido una determinación de mejora sustancial para una estructura residencial ubicada dentro de una planicie aluvial centenaria, la estructura debe ser elevada.
7. Las unidades de vivienda móvil que requerirán elevación por encima de la altura de instalación estándar serán reemplazadas por una unidad de vivienda modular elevada según los estándares del programa.

## 1.15 Resiliencia y mitigación

En cumplimiento de las metas del HUD, como se expresan en el [Aviso del Registro Federal, Vol. 83, Nro. 28 del 9 de febrero de 2018](#), el programa ha establecido el Estándar de construcción de viviendas resilientes para mejorar la resistencia de los inmuebles ante futuros desastres causados por vientos. Este estándar incluye medidas de resiliencia y mitigación que tienen la intención de proveer mejores materiales de construcción para componentes específicos de viviendas que incluyen tejados, ventanas y puertas. El Estándar de construcción de viviendas resilientes se aplicará a todas las viviendas que tengan reparaciones verificadas por el huracán Irma que sigan con una necesidad insatisfecha y serán reparadas por el programa. Las opciones de resiliencia y mitigación no estarán disponibles como beneficios de construcción independientes, a falta de otros daños por el huracán Irma. Véanse en la Sección 8.2 detalles adicionales sobre el Estándar de construcción de viviendas resilientes.

Las medidas de resiliencia y mitigación superan las necesidades de reparación de vivienda insatisfechas para cumplir con los estándares de resiliencia para viviendas del HUD y del DEO. El DEO ha seleccionado estas medidas de mitigación y resiliencia para proveerles a los residentes de Florida viviendas más fuertes de frente a futuros desastres. Por ese motivo, estas medidas no serán incluidas en el cálculo de viabilidad para decidir si una vivienda debería ser reparada o reconstruida.

La viabilidad se determina mediante la aplicación de una prueba de razonabilidad de costos, como se describe en el *Plan de acción para recuperación por desastre del Estado de Florida de 2018* y se describe en la Sección 1.14 de este manual. La prueba de razonabilidad de costos comparará el costo de reparaciones básicas (sin ninguna medida de mayor resiliencia) con el valor estimado por el programa de la vivienda.

## 1.16 Predisposición del solicitante

Durante el proceso de solicitud, el dueño de una propiedad de alquiler debe responder de manera oportuna a los pedidos del programa de información o materiales para completar el proceso de elegibilidad. En ningún momento un pedido de información adicional debería quedar sin respuesta más allá de 30 días laborales. Si el dueño de la propiedad de alquiler necesita una prórroga, una aclaración o asistencia, puede pedir asistencia dentro del plazo de 30 días. Si el dueño de una propiedad de alquiler no entrega la información o los materiales pedidos o no pide una prórroga o asistencia, la solicitud será considerada en espera hasta que se provea la información.

Si el dueño de una propiedad de alquiler no contesta, se cerrará la solicitud. “No contesta” se define como la falta de respuesta o devolución de tres llamados telefónicos consecutivos, y no responder a pedidos escritos dentro de los plazos del programa. El cierre de una solicitud por no contestar puede ser apelado una vez. Si una apelación satisfactoria produce la reactivación de una solicitud, un cierre posterior por no contestar no será apelable.

## 1.17 Responsabilidades del solicitante

Los solicitantes que reciben asistencia del HRRP tienen las siguientes responsabilidades:

1. El HRRP no será responsable de pertenencias perdidas o dañadas del solicitante que hayan acontecido durante la construcción. El solicitante debe guardar o reubicar todos sus bienes personales hasta que la construcción esté completa.
2. El solicitante debe coordinar el acceso a la propiedad para los contratistas de edificación que proveen servicios de construcción. En caso de denegar acceso razonable y oportuno a un contratista de construcción que está haciendo un esfuerzo de buena fe para realizar reparaciones requeridas, se puede poner fin al subsidio.
3. Durante la construcción, el solicitante no debe interferir en las áreas de reparación, y debe realizar un esfuerzo razonable por permanecer alejado de la zona de construcción.
4. Tras completarse, el inmueble debe cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda (o estándares vigentes), los requisitos del código de edificación local de Florida y el beneficio para personas con ingresos bajos y moderados (LMI) que ganan el 80% o menos del AMI según lo definido por el HUD y detallado en 105(a) del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de 1974 (HCDA).
5. El alquiler de la unidad ocupada por un grupo familiar LMI debe tener una tarifa accesible. Las unidades ocupadas por grupos familiares LMI deben cumplir, como mínimo, con los límites al alquiler de HOME publicados por el HUD bajo el programa de Asociaciones de inversión HOME a lo largo del periodo de accesibilidad económica. El cumplimiento de los límites al alquiler se calcula de la misma manera que los programas del HUD.
6. El inmueble debe ser utilizado para vivienda de alquiler por un año y no puede ser utilizado como una segunda vivienda o como inmueble de alquiler por temporada.
7. Las propiedades de alquiler vacías en el momento de solicitud deben ser arrendadas a grupos familiares LMI dentro de los 60 días de la finalización del proyecto.
8. La información de ingresos de los inquilinos debe ser provista al programa para revisión y aprobación antes de firmar el alquiler y/o la fecha de mudanza. Los arrendadores pedirán y aprobarán a su propia base de inquilinos y el DEO no hará ningún juicio respecto de la adecuación de los inquilinos además de verificar que sus ingresos satisfagan los requisitos del programa.
9. El inmueble debe ser retenido como un inmueble de alquiler para LMI después de la compleción del proyecto para unidades en alquiler unifamiliares rehabilitadas o reconstruidas por un periodo mínimo de 1 año si tiene 4 unidades o menos y un periodo mínimo de 15 años si tiene 5 unidades o más.
10. Los dueños deben mantener cobertura de seguro (no menos que el importe del contrato) y seguro para inundación (si corresponde). La ley federal les exige a las personas que viven o tienen un inmueble residencial en una planicie aluvial que tengan seguro para inundación a perpetuidad en ese inmueble. Se requerirá un acuerdo de subsidio, restricción en la escritura, pacto o instrumento similar de aplicación colocado en el inmueble para garantizar el mantenimiento de seguro para inundación en ese inmueble a perpetuidad.
  - a) La falta de mantención de seguro para inundación provocará la inhabilitación del solicitante y del inmueble para recibir futura asistencia federal por desastre.

- b) El HRRP pagará un año de seguro para inundación si el dueño de inmueble actualmente no tiene seguro para inundación y no recibió asistencia federal antes. El dueño es responsable de obtener, pagar y mantener todas las primas de seguro para inundación después del primer año.
  - c) Si se encuentra en una planicie aluvial centenaria, el solicitante deberá mantener un seguro para inundación a perpetuidad y notificar a futuros dueños los requisitos de seguro para inundación.
11. Los dueños de inmuebles deben estar al día con todos los impuestos prediales.
  12. Los dueños de inmuebles deben cumplir con todos los requisitos acordados en los documentos legales firmados que el programa requiere.
  13. Todos los dueños deberían aparecer en la solicitud del programa. Los expedientes para rehabilitación requerirán únicamente que un dueño firme las formas del programa y el acuerdo de subsidio. Los expedientes para reconstrucción y reemplazo requerirán que un dueño firme las formas del programa y el acuerdo de subsidio; sin embargo, cualquier persona con un interés en la titularidad del inmueble dañado deberá proveer su consentimiento para demoler la estructura dañada antes de la firma del acuerdo de subsidio. El HRRP no es responsable de ninguna disputa que surja entre dueños del inmueble.
  14. Todos los escombros, vehículos abandonados y edificaciones que planteen un riesgo de seguridad y/o salud según lo determine la jurisdicción local o una persona habilitada para tomar una determinación de ese tipo, deben ser retirados del inmueble antes del inicio de la construcción. El dueño del inmueble retirará bienes personales abandonados. El dueño del inmueble tiene 30 días desde la fecha de firma del contrato para retirar todos los escombros y bienes abandonados del sitio de construcción. La falta de remoción de bienes de ese tipo puede producir la reducción de la cantidad total del beneficio para responder por la remoción del programa y si dicha reducción produce una nueva determinación de viabilidad de que el proyecto ya no es viable, el solicitante será declarado no elegible y se cerrará la solicitud.

## 1.18 Reclamos/Apelaciones/Conflicto de interés

Se entregará a los solicitantes e inquilinos un procedimiento para reclamos y apelaciones. Se pueden interponer reclamos respecto de todas las inquietudes vinculadas con los procedimientos seguidos y los servicios provistos por el HRRP. Se pueden interponer apelaciones únicamente tras la entrega de una decisión adversa del programa en cuanto a elegibilidad, cierre de una solicitud o negativa de asistencia para reubicación a un inquilino, y únicamente dentro de los parámetros que fija el procedimiento de apelación. Ninguna persona puede apelar una política del programa.

Un proceso de apelación iniciado por el solicitante o un inquilino incluirá un procedimiento de apelación por escrito, informal y formal, que puede incluir, entre otras cosas, audiencias informales, revisión de terceros o revisión administrativa. El HRRP tomará una decisión respecto de revisiones de excepciones y apelaciones formales. Se explicarán más detalladamente las apelaciones, quejas y excepciones en los procedimientos para reclamos, apelaciones y excepciones. Véase en el Apéndice B Proceso de Reconsideración/Apelación/Reclamo.

### 1.18.1 Reclamos de Igualdad de vivienda

El DEO certifica que el HRRP será realizado y administrado en conformidad con el título [VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964](#) (42 U.S.C. 2000d), la [Ley de Igualdad de Oportunidades de Vivienda](#) (42 U.S.C. 3601-3619) y los reglamentos de implementación, y que promoverá de manera afirmativa la vivienda digna.

Las personas que afirmen una violación a las leyes de igualdad de vivienda serán derivadas al contacto local del DEO y se presentará un reclamo. El DEO retendrá un registro en el que constarán todas las averiguaciones, acusaciones, reclamos y derivaciones por igualdad de vivienda. Además, el DEO denunciará sospechas de incumplimiento al HUD. El contacto para reclamos de Igualdad de vivienda es:

[FairHousing@deo.myflorida.com](mailto:FairHousing@deo.myflorida.com)  
(850) 717-8426

### 1.18.2 Conflicto de interés

Los funcionarios y empleados del estado, los empleados del DEO y los asesores que ejercen funciones respecto de actividades de CDBG-DR o que están en una posición para participar en el proceso de toma de decisiones o consiguen información interna respecto de actividades de ese tipo, tienen prohibido recibir cualquier beneficio de la actividad para ellos mismos o para aquellos con quienes tienen lazos familiares o comerciales, durante su titularidad en el cargo.

A efectos de esta sección, se define “familia” para incluir progenitores (incluso suegra y suegro), abuelos, hermanos y hermanas (incluso cuñada y cuñado) e hijos de un funcionario amparados bajo las normativas de conflicto de interés de CDBG en la [Sec. 570.489\(h\) de 24 CFR](#).

Se puede admitir una excepción a la disposición sobre conflicto de interés si se determinara que el DEO ha tratado adecuada y públicamente todas las inquietudes generadas por el conflicto de interés y que una excepción serviría para promover los propósitos del [Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de 1974](#) y la administración eficaz y eficiente del programa. Ninguna parte entrará en un conflicto de interés hasta que se haya otorgado un pedido de excepción.

## 1.19 Políticas de cumplimiento y antifraudes

La Ley de la Oficina del Inspector General de 1978 requiere políticas para prevenir derroche, fraude y abuso. El DEO ha establecido procedimientos para verificar la exactitud de la información provista por solicitantes, proveedores y subdestinatarios. El HRRP Rebuild Florida investigará todas las denuncias sobre elegibilidad y el desembolso de fondos o cualquier otra denuncia de fraude o incumplimiento.

Todas las sospechas de casos de fraude serán tomadas con seriedad y los reclamos serán denunciadas ante la Oficina del Inspector General del DEO a través de [OIG@deo.myflorida.com](mailto:OIG@deo.myflorida.com). Si el DEO determina que es adecuado, coordinará su investigación con agencias como la Oficina del Inspector General de Florida, la Procuraduría General de Florida o el Departamento de Florida de Regulación comercial y profesional.

Los reclamos respecto de fraude, derroche o abuso de fondos del gobierno serán remitidos al teléfono de fraudes de la Oficina del Inspector General (OIG) del Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano (HUD) de EE. UU. (teléfono: 1-800-347-3735 o correo electrónico: [hotline@hudoig.gov](mailto:hotline@hudoig.gov)).

## 1.20 Archivos, registros e informes

En conformidad con [24 CFR 570.490](#), el DEO debe mantener toda la documentación del programa y relacionada con proyectos como registros financieros, documentación de respaldo y registros estadísticos. Los registros deben ser retenidos, por el tiempo más largo entre un periodo no menor a cinco (5) años después del año físico de cierre del subsidio o tres (3) años después del cierre del subsidio con el HUD.

Como mínimo, se deben establecer los siguientes tipos de registros para cada subdestinatario:

- Registros que provean la descripción completa de cada actividad;



- Registros que verifiquen que la actividad satisface objetivos nacionales;
- Registros vinculados con demostrar la elegibilidad de las actividades;
- Registros requeridos para documentar actividad relacionada con bienes raíces;
- Registros que documenten cumplimiento de los requisitos de igualdad de vivienda e igualdad de oportunidades;
- Registros e informes financieros requeridos por el DEO;
- Informes de desempeño requeridos por el DEO; y
- Registros que respalden cualquier requisito específico del subsidio.

## 1.21 Auditorías estatales y federales

Las actividades de auditoría son un componente habitual de las actividades del CDBG-DR y pueden ser realizadas por agencias estatales y/o federales para propósitos financieros, operativos o programáticos.

El Estado de Florida tiene un Auditor General (AG) que actúa como el auditor externo independiente. El AG realiza auditorías de cuentas y registros de agencias del estado para determinar si se contabilizan adecuadamente los recursos financieros; los funcionarios públicos cumplen con leyes, normas, reglas y otros requisitos legales aplicables; hay controles internos adecuados y efectivos vigentes sobre las operaciones de la entidad; y el patrimonio está protegido como corresponde. El Estado tiene el derecho a auditar, y todos los aspectos del HRRP están sujetos a revisión y auditoría.

Además, la Oficina del Inspector General (OIG) del DEO tiene dos áreas funcionales separadas: un área que realiza auditorías para agregar valor y mejorar las operaciones de la agencia y la otra área para investigar reclamos de derroche, fraude y abuso y reclamos por línea de atención, que también pueden producirse en programas de CDBG-DR.

A nivel federal, la OIG del HUD realiza investigación preliminar (un sondeo) y/o auditorías de programas de recuperación por desastre, que se realizan típicamente una vez que los programas están en marcha y un beneficiario ha gastado fondos. A través de las auditorías de la OIG del HUD y esfuerzos evaluativos e investigativos, la OIG trabaja para corroborar que los fondos de asistencia por desastre hayan sido gastados según la intención del Congreso.

## 1.22 Requisitos para adquisiciones

El DEO respetará el proceso de adquisiciones que los códigos de gobierno federales y estatales obligan en la medida en que se aplican al programa. Los estándares y las directrices para adquisición de insumos, equipos, servicios de construcción, ingeniería, arquitectura, asesoría y otros servicios profesionales se han establecido en las Directrices para compras y contratos del DEO que fueron desarrolladas en cumplimiento de los requisitos federales y estatales. El proceso de adquisiciones incluye la decisión de compra además del proceso completo de la compra. El gobierno federal ha establecido un conjunto de normas de adquisición en la Parte 200.317-326 del 2 CFR que se aplica a proyectos con fondos de CDBG-DR. Estas normas están vigentes para garantizar que los dólares federales se gasten de manera equitativa y alienten la competencia abierta para lograr el mejor nivel de servicio y precio. En caso de presentarse un conflicto entre las normas de adquisición federales y locales, se seguirá la norma más estricta.

El DEO establecerá estándares normativos para la construcción. Para garantizar la competencia plena y abierta, los contratistas de construcción serán cualificados a través de un proceso de pedido de solicitudes competitivo en conformidad con el Capítulo 287 de los Estatutos de Florida y acatarán 24 CFR 570.487(g) como mínimo. Los contratistas cumplirán con la sección 3 de la Ley de Viviendas y Desarrollo Urbano de

1968 (12. U.S.C. 1700lu) y las reglamentaciones que la implementan en la parte 153 del 24 CFR. Los contratistas seleccionados bajo el DEO se asegurarán de que las oportunidades sean dirigidas sobre todo a personas de ingresos bajos y muy bajos para residentes y empresas que cumplan con los requisitos del proyecto. Los contratistas harán lo mejor que puedan para reclutar, destinar y dirigir oportunidades a residentes y empresas de la Sección 3 además de para notificar a los residentes de la Sección 3 sobre oportunidades de capacitación. El DEO proveerá a los contratistas recursos útiles para maximizar estos esfuerzos que incluyen, entre otras cosas, un Registro de Empresas de la Sección 3 y ejemplos de oportunidades de capacitación y empleo. Se pueden encontrar requisitos y aclaración adicionales sobre requisitos de adquisición en <http://www.floridajobs.org/docs/default-source/office-of-disaster-recovery/hurricane-irma/irma-comprehensive-policies-and-procedures-draft-5-3-2019.pdf?sfvrsn=2>

## 2.0 Requisitos de elegibilidad para alquiler unifamiliar

Los siguientes son los requisitos umbrales, que un solicitante debe cumplir para ser elegible para obtener asistencia. La elegibilidad no garantiza asistencia, porque se requerirá un proceso de orden de prioridades (compatible con requisitos del programa) y se prevé que habrá más solicitantes elegibles que los que se pueden atender con los fondos disponibles. Los requisitos umbrales son aquellos que permitirán que un solicitante siga avanzando en el programa o producirán la descalificación. Los criterios umbrales, descritos en forma más detallada a continuación para el HRRP Rebuild Florida son:

1. Daños por la tormenta de septiembre de 2017 con daños sin reparar restantes;
2. Ubicación del inmueble dañado dentro de áreas más afectadas y deterioradas (MID) identificadas por el HUD o el estado o un área del desastre con declaración presidencial por el huracán Irma;
3. Al menos una persona en la solicitud con un interés en la titularidad parcial o total sobre el inmueble debe ser capaz de demostrar ciudadanía norteamericana o residencia legal permanente;
4. Constancia de titularidad al momento del daño por el desastre y haber mantenido la titularidad;
5. El solicitante está al día con todas las obligaciones de préstamos para el inmueble;
6. La estructura dañada se usa como una propiedad de alquiler a largo plazo y no una segunda vivienda o alquiler de temporada. O bien, la estructura será convertida a una propiedad de alquiler a largo plazo;
7. Los impuestos prediales están al día; y
8. Los ingresos de inquilinos existentes o futuros son o serán bajos a moderados (LMI).

### 2.1 Daños por el huracán Irma

La vivienda debe haber sufrido daños o tiene daños como consecuencia del huracán Irma en septiembre de 2017 y debe tener daños sin reparar a la fecha de la solicitud. Los daños a la vivienda no causados por el huracán Irma pueden ser tratados únicamente en estructuras que tengan daños relacionados con la tormenta Irma.

Opciones de constancia del daño incluyen:

1. Cartas de adjudicación de FEMA, SBA o seguros constituyen prueba de facto de que la vivienda sufrió daños por Irma.
2. En caso de que la documentación mencionada antes no esté disponible, un informe de inspección (completo con fotos del daño y una evaluación de los daños escrita) de una evaluación de los daños realizada por el HRRP que certifique que los daños se produjeron como consecuencia del huracán será aceptable.

3. En caso de no tener disponibles cartas de adjudicación de FEMA, SBA o seguros, y un informe de inspección no es concluyente respecto de la causa del daño, el HRRP puede usar pruebas alternativas, como informes de prensa a nivel del barrio o documentación de daños de organizaciones de respuesta o auxilio para desastres según cada caso en particular.
4. Si FEMA denegó asistencia el dueño de un inmueble, todavía puede haber disponible asistencia a través del programa de CDBG-DR siempre que los daños puedan vincularse con el huracán Irma. El DEO prohíbe que se use la negativa de asistencia de FEMA como único criterio para la negativa de asistencia de CDBG-DR.

## 2.2 Ubicación

Según el Registro Federal [Vol. 83, Nro. 28 del 9 de febrero de 2018](#) y [Vol. 83, Nro. 157 del 14 de agosto de 2018](#), el inmueble dañado debe estar ubicado en las áreas MID designadas por el HUD o el estado de: los condados de Alachua, Baker, Bradford, Brevard, Broward, Charlotte, Citrus, Clay, Collier, Columbia, DeSoto, Dixie, Duval, Flagler, Gilchrist, Glades, Hardee, Hendry, Hernando, Highlands, Hillsborough, Indian River, Lafayette, Lake, Lee, Levy, Manatee, Marion, Martin, Miami-Dade, Monroe, Nassau, Okeechobee, Orange, Osceola, Palm Beach, Pasco, Pinellas, Polk, Putnam, Sarasota, Seminole, St. Johns, St. Lucie, Sumter, Suwannee, Union, Volusia y los códigos postales 32068, 32084, 32091, 32136, 32145, 32771, 33440, 33523, 33825, 33870, 33935, 34266. En el caso de unidades de vivienda móviles/prefabricadas (MHU), la MHU dañada debe haber estado ubicada en una de estas áreas en el momento de la tormenta. O bien, el inmueble puede estar ubicado en un área no designada MID que recibió una declaración presidencial de desastre en respuesta ante el huracán Irma.

## 2.3 Constancia de ciudadanía o de residente permanente legal de EE.UU.

El Programa cumplirá con la Ley de reconciliación de oportunidades laborales y responsabilidad personal de 1996 ("PRWORA") cuando determine la elegibilidad para recibir asistencia. Los ciudadanos o los residentes legales permanentes de EE.UU. son elegibles para recibir beneficios bajo este Programa. Al menos una persona en la solicitud con un interés en la titularidad parcial o total sobre el inmueble debe ser capaz de demostrar ciudadanía o residencia legal permanente de EE.UU. para garantizar elegibilidad para el Programa.

La documentación necesaria para verificar la situación de ciudadano o residente legal permanente de EE.UU. puede incluir, entre otras, lo siguiente:

- Si el solicitante, que aparece también en la documentación de titularidad, tiene una licencia de conductor válida compatible con REAL ID o tarjeta de identificación compatible con REAL ID, el programa considerará esta validación completa.
- En caso de no tener disponible una licencia de conductor válida compatible con REAL ID o tarjeta de identificación compatible con REAL ID, los solicitantes que tengan asistencia confirmada usando datos de FEMA IA o SBA para asistencia para inmueble serán considerados verificados usando este método porque tanto FEMA como la SBA validan residencia legal como parte de sus procesos de solicitud.
- Los solicitantes sin una licencia de conductor válida compatible con REAL ID, tarjeta de identificación compatible con REAL ID, asistencia de FEMA IA o SBA deben presentar uno de los siguientes documentos:
  - Tarjeta de extranjero residente;
  - Certificado de nacimiento de EE.UU. (verificado con identificación con foto expedida por el gobierno); o
  - Pasaporte estadounidense o Certificado de naturalización.

## 2.4 Titularidad

El solicitante debe actualmente ser el dueño del inmueble dañado para ser elegible para el programa. Los solicitantes en default o ejecución hipotecaria sobre la propiedad de alquiler no pueden proceder.

Los solicitantes con embargos y fallos judiciales pendientes deben librar los embargos y fallos para participar en el programa. Los solicitantes tendrán 6 meses desde la fecha de solicitud para librar embargos y fallos judiciales.

La titularidad será verificada mediante registros fiscales, averiguaciones de títulos o disposición de escritura con garantía de título del solicitante. El programa puede considerar otra documentación de prueba según cada caso en particular.

Las entidades legales como SRL, sociedades o empresas, que tengan titularidad del inmueble dañado en el momento del huracán Irma son una forma elegible de titularidad. Sin embargo, el solicitante debe demostrar que la entidad ha aprobado una resolución para presentar la solicitud al programa.

## 2.5 Uso del inmueble

El solicitante debe probar que el inmueble se usa actualmente como una propiedad de alquiler y que seguirá siendo usado para alquiler a largo plazo, no para propósitos de alquiler por vacaciones o temporadas. O bien, el solicitante debe certificar que el inmueble será usado para un alquiler a largo plazo una vez que haya sido reparado, reemplazado o reconstruido. Se requerirá un acuerdo de subsidio, restricción en la escritura, pacto o instrumento similar de aplicación y será colocado en el inmueble cuando un solicitante obtiene asistencia del HRRP. El HRRP monitoreará el marketing de la unidad en alquiler para verificar el cumplimiento de los estándares de Igualdad de Vivienda. Se evaluarán cada año los listados de alquileres durante el término del periodo de accesibilidad económica aplicable, después de haber completado la construcción, para verificar que el inmueble haya sido alquilado a individuos o grupos familiares LMI y que las tarifas de alquiler cumplan con los requisitos del programa.

## 2.6 Impuestos prediales

Todos los solicitantes deben estar al día con sus impuestos prediales. El HRRP hará que el solicitante provea documentación de la Oficina del Tasador fiscal de la localidad o puede obtener información de este tipo por medios electrónicos de una Oficina de Recaudación Fiscal de la localidad.

## 2.7 Tipo de inmueble

Estructuras unifamiliares y estructuras multifamiliares pueden ser elegibles. Las estructuras unifamiliares son definidas como estructuras residenciales que tienen cuatro unidades o menos, y estructuras multifamiliares que tienen cinco unidades o más. Esto incluye dúplex, tríplex y cuádruplex no ocupados por sus dueños.

## 2.8 Solicitudes no elegibles

Los siguientes tipos de titularidad no son elegibles para recibir asistencia bajo este programa:

1. Los dueños de inmuebles que perdieron la titularidad de sus viviendas debido a ejecución hipotecaria no son elegibles para recibir asistencia.
2. Las personas y los inmuebles que se encontraron en incumplimiento de las reglamentaciones de FEMA o que incumplieron con los requisitos de la Ley nacional de reforma del seguro para inundación no son elegibles para recibir asistencia. El incumplimiento en este contexto significa un inmueble donde el dueño no obtuvo y mantuvo seguro para inundación después de recibir fondos federales de un desastre anterior.

---

## 2.9 Requisitos de certificación para recibir asistencia

Todo solicitante o solicitantes deben aceptar lo siguiente para recibir asistencia:

1. Firmar una autorización para que la información provista por el o los solicitantes pueda ser compartida con agencias estatales y federales y determinados terceros a fin de verificar la información entregada al programa. El solicitante y cosolicitante deben firmar la autorización (a menos que uno de los dueños elegibles haya presentado un poder notarial para que el otro lo represente, entonces el dueño elegible no necesita firmar la autorización).
2. Aceptar la verificación de su estatus de titularidad, la cantidad de daño relacionado con el desastre a la vivienda y asistencia recibida por todas las fuentes anteriores.
3. Aceptar proveer información de ingresos de los inquilinos al programa para revisión y aprobación antes de firmar el contrato de alquiler y/o la fecha de mudanza.
4. Aceptar detener todas las actividades de construcción en marcha en el momento de solicitud.
5. Mantener seguro para inundación en el inmueble a perpetuidad si se ubica en la planicie aluvial centenaria.
6. Jurar la precisión y completitud de toda la información entregada al programa bajo pena de perjurio.
7. Aceptar que cualquier pago en exceso de beneficios quedará sometido a devolución.
8. Todo solicitante o solicitantes deben aceptar firmar varios documentos para recibir asistencia. Estos documentos se explican completamente en secciones posteriores y en los documentos legales firmados en el momento de firma del contrato o cierre. Esto incluye documentos revisados necesarios para reconocer cambios posteriores al cierre.
9. Todas las unidades en alquiler con ayuda del HRRP deben ser restringidas para personas con ingresos bajos a moderados (LMI) durante el periodo de accesibilidad económica. Los alquileres, en un mínimo, deben cumplir con los alquileres altos del programa HOME de asociaciones de inversión (HOME). Los alquileres no deben superar el 30% del ingreso mensual para un grupo familiar que gana 80% o menos del ingreso medio del área (AMI).

Véase la sección Requisitos de elegibilidad para alquiler multifamiliar ubicada en la Parte 3 para consultar los requisitos de elegibilidad específicos para viviendas multifamiliares bajo el HRRP.

## 3.0 Requisitos de elegibilidad para alquiler multifamiliar

---

Las propiedades de alquiler con cinco unidades o más son consideradas proyectos multifamiliares. Los proyectos multifamiliares serán asignados al Gerente de Proyectos Multifamiliares del Programa para reparación y reemplazo de viviendas (HRRP) del DEO en lugar de proceder a través del proceso estándar de gestión de casos. Las solicitudes para proyectos multifamiliares serán completadas a través de un proceso manual y en coordinación entre el Gerente de Proyectos Multifamiliares y el dueño del inmueble.

Los siguientes son los requisitos umbrales que un solicitante con cinco unidades o más debe cumplir para ser elegible para obtener asistencia. La elegibilidad no garantiza asistencia, porque se requerirá un proceso de orden de prioridades (compatible con requisitos del programa) y se prevé que habrá más solicitantes elegibles que los que se pueden atender con los fondos disponibles. Los requisitos umbrales son aquellos que permitirán que un solicitante siga avanzando en el programa o producirán la descalificación. Los criterios umbrales para el HRRP Rebuild Florida son los siguientes:

1. Daños por la tormenta de septiembre de 2017 con daños sin reparar restantes;

2. Ubicación del inmueble dañado dentro de áreas más afectadas y deterioradas (MID) identificadas por el HUD o el estado o un área del desastre con declaración presidencial por el huracán Irma;
3. La constancia de titularidad al momento del desastre y haber mantenido la titularidad;
4. El solicitante debe estar al día con todas las obligaciones de préstamos para el inmueble;
5. La estructura dañada se usa como una propiedad de alquiler a largo plazo (un año o más) y no una segunda vivienda o alquiler de temporada. O bien, la estructura será convertida a una propiedad de alquiler a largo plazo;
6. Los impuestos prediales están al día;
7. El tipo de inmueble debe ser estructuras residenciales que tienen 5 unidades o más o estructuras residenciales múltiples ubicadas sobre lotes adyacentes. Todas las unidades deben pertenecer al mismo dueño o dueños. Todas las unidades deben ser utilizadas para alquileres a largo plazo;
8. El proyecto requiere que al menos una unidad cada dos sea ocupada por un grupo familiar con ingresos bajos a moderados (LMI), es decir igual o debajo del 80% AMI. Si la estructura tiene más de dos unidades, al menos el 51% de las unidades debe estar ocupado por un grupo familiar LMI. Los proyectos con ingresos mixtos pueden ser financiados, pero solo en la medida de la predisposición del dueño de aplicar el objetivo nacional para todas las unidades asistidas;
9. El dueño puede comprobar solvencia financiera y que cualquier fondo adicional requerido para la compleción del proyecto ya ha sido conseguido antes de comprometer fondos del HRRP; y
10. Razonabilidad del costo del proyecto.

### 3.1 Daños por el huracán Irma

El inmueble debe haber sufrido daños o tiene daños como consecuencia del huracán Irma en septiembre de 2017 y debe tener daños sin reparar a la fecha de la solicitud. El HRRP verificará mediante una inspección que el inmueble tenía daños usando un proceso de verificación de daños.

La constancia de los daños se puede comprobar mediante:

1. Cartas de adjudicación de FEMA, SBA o seguros constituyen prueba de que la vivienda sufrió daños por el huracán Irma.
2. En caso de que la documentación mencionada antes no esté disponible, un informe de inspección (completo con fotos del daño y una evaluación de los daños escrita) de una evaluación de los daños realizada por el HRRP que certifique que los daños se produjeron como consecuencia del huracán Irma será aceptable.
3. En caso de no tener disponibles cartas de adjudicación de FEMA, SBA o seguros, y un informe de inspección no es concluyente respecto de la causa del daño, el HRRP puede entregar pruebas alternativas, como informes de prensa a nivel del barrio o documentación de daños de organizaciones de respuesta o auxilio para desastres según cada caso en particular.

### 3.2 Ubicación

El inmueble dañado debe estar ubicado en las áreas más afectadas y deterioradas (MID) designadas por el HUD o el estado de: Condados de Alachua, Baker, Bradford, Brevard, Broward, Charlotte, Citrus, Clay, Collier, Columbia, DeSoto, Dixie, Duval, Flagler, Gilchrist, Glades, Hardee, Hendry, Hernando, Highlands, Hillsborough, Indian River, Lafayette, Lake, Lee, Levy, Manatee, Marion, Martin, Miami-Dade, Monroe, Nassau, Okeechobee, Orange, Osceola, Palm Beach, Pasco, Pinellas, Polk, Putnam, Sarasota, Seminole, St. Johns, St. Lucie, Sumter, Suwannee, Union, Volusia y los códigos postales 32068, 32084, 32091, 32136, 32145, 32771, 33440, 33523, 33825, 33870, 33935, 34266.

### 3.3 Titularidad

El solicitante debe haber sido el dueño del inmueble en el momento del huracán Irma y actualmente debe ser el dueño del inmueble dañado para ser elegible para el HRRP. Los solicitantes en default o ejecución hipotecaria sobre la propiedad de alquiler no pueden proceder.

Los solicitantes con embargos y fallos judiciales pendientes deben librar los embargos y fallos para participar en el programa. Los solicitantes tendrán seis meses desde la fecha de solicitud para librar embargos y fallos judiciales.

La titularidad será verificada mediante registros fiscales, averiguaciones de títulos o disposición de una escritura con garantía de título del solicitante. El programa puede considerar otra documentación de prueba según cada caso en particular.

La falta de mantenimiento de la titularidad durante todo el periodo del subsidio, incluso el periodo de cumplimiento de 15 años, provocará la devolución de fondos de CDBG-DR invertidos en el o los inmuebles.

### 3.4 Uso del inmueble

El solicitante debe probar que el inmueble se usa actualmente como una propiedad de alquiler y que seguirá siendo usado para alquiler a largo plazo, no para propósitos de alquiler por vacaciones o temporadas. O bien, el solicitante debe certificar que el inmueble será usado para un alquiler a largo plazo una vez que haya sido reparado, reemplazado o reconstruido. La accesibilidad económica junto con otras restricciones en la escritura, pactos, etc., serán aplicados a través de un acuerdo de subsidio reglamentario que seguirá vigente por un periodo de 15 años. El acuerdo de subsidio también será vinculante para cualquier dueño futuro del inmueble, incluso prestamistas que pueden adquirir un proyecto por ejecución hipotecaria. El HRRP monitoreará el marketing de la o las unidades en alquiler para verificar el cumplimiento de los estándares de Igualdad de Vivienda. Se evaluarán cada año los listados de alquileres durante el término del periodo de accesibilidad económica aplicable (mínimo de 15 años), después de haber completado la construcción, para verificar que el inmueble haya sido alquilado a individuos o grupos familiares LMI y que las tarifas de alquiler cumplan con los requisitos del programa.

### 3.5 Impuestos prediales

Todos los solicitantes deben estar al día con sus impuestos prediales. El HRRP requiere que el solicitante provea documentación de la Oficina del Tasador fiscal de la localidad u obtenga información de este tipo por medios electrónicos de una Oficina de Recaudación Fiscal de la localidad.

### 3.6 Tipo de inmueble

Estructuras residenciales que tienen 5 unidades o más o estructuras residenciales múltiples ubicadas sobre lotes adyacentes pueden ser elegibles. Todas las unidades deben pertenecer al mismo dueño o dueños. Los términos de alquiler deben ser tenencia a largo plazo (un año o más), permanecer accesibles por un periodo mínimo de 15 años para grupos familiares LMI y el inmueble no puede ser utilizado para alquiler temporal o de vacaciones.

### 3.7 Límites de ingresos para inquilinos

Un mínimo del 51% de las unidades debe ser ocupado por grupos familiares con ingresos bajos a moderados (LMI) y serán restringidas por 15 años para grupos familiares LMI que ganan 80% o menos del ingreso medio del área (AMI) para poder cumplir con los requisitos para recibir asistencia.

## 3.8 Solvencia financiera del dueño

El HRRP realizará una revisión financiera del inmueble para verificar que el dueño tenga solvencia financiera y esté al día con todas las obligaciones. El propósito de esta revisión es garantizar que el proyecto será mantenido como vivienda de alquiler accesible durante el periodo de cumplimiento obligatorio. Esta revisión también tiene la intención de establecer constancia de que cualquier fondo adicional requerido para la compleción del proyecto ya ha sido conseguido por el dueño antes de comprometer fondos del HRRP.

El dueño del inmueble deberá proveer declaraciones financieras existentes para incluir en los balances más actuales que equivalgan a un total de seis meses consecutivos. Si el proyecto multifamiliar pertenece y es operado por una Autoridad de Vivienda Pública (PHA), el HRRP confirmará que la PHA no esté en la lista de "PHA con problemas" publicada por el HUD.

## 3.9 Razonabilidad del costo del proyecto

El HRRP evaluará la razonabilidad del costo de todo el proyecto para determinar si es necesaria la rehabilitación o la reconstrucción del inmueble. El dueño del inmueble quizá deba entregar documentación adicional como por ejemplo divulgación de desarrollo futuro previsto, junto con proyecciones de costos, informes de ingeniería u otra documentación necesaria para tomar esta determinación. Solo proyectos que puedan demostrar costos razonables pueden proceder. La asistencia para cada unidad tiene un tope de \$150,000, menos cualquier duplicación de beneficios. Todos los costos de construcción, medidas de mitigación, mejoras al sitio y condiciones estándares de construcción (contenedores, baños químicos, permisos, varianza) están incluidos dentro del tope.

Los proyectos que se determina que no tienen costos razonables para reparar requerirán reconstrucción. Si la reconstrucción es la única porción, el dueño será derivado a otros programas disponibles porque el HRRP no reconstruirá proyectos multifamiliares que consten de unidades múltiples que comparten áreas y muros comunes. El dueño del inmueble es responsable de monitorear periodos de solicitud para cualquier otro programa que financiaría la reconstrucción o una nueva construcción de una vivienda multifamiliar.

Las viviendas prefabricadas/móviles no deben tener más de cinco años al momento de la asistencia y los costos de reparación necesarios no deben superar los \$15,000 (costos directos e indirectos de construcción) menos cualquier duplicación de beneficios. Todos los costos de construcción (directos e indirectos) están incluidos. Cualquier vivienda móvil/prefabricada cuyos costos no sean razonables será elegible para ser reemplazada por otra vivienda móvil/prefabricada. La nueva unidad de reemplazo debe cumplir con los estándares aplicables de Edificación Ecológica.

## 3.10 Requisitos de alquiler

Bajo los alquileres altos de Asociaciones de inversión HOME (HOME), toda unidad asistida queda sujeta a límites de alquiler designados para ayudar a que los alquileres sean accesibles para grupos familiares con ingresos bajos a lo largo de todo el periodo de accesibilidad económica correspondiente. En consecuencia, para inmuebles con cinco unidades asistidas o más, al menos el 51% de las unidades debe tener alquileres que no superen:

- el 30% de los ingresos mensuales ajustados del inquilino; o
- el 30% de los ingresos anuales de un grupo familiar cuyos ingresos equivalen al 50% de los ingresos medios del área; o



- Si un proyecto tiene subsidio para alquiler en base a proyecto federal o estatal y el inquilino no paga más del 30% de sus ingresos ajustados para el alquiler, el alquiler máximo puede ser el alquiler aceptable bajo el programa de subsidio para alquiler en base al proyecto.

Los inquilinos deben recibir al menos un aviso escrito de 30 días antes de implementar aumentos en el alquiler y en ninguna circunstancia este aumento se puede implementar hasta que el contrato de alquiler del inquilino venza.

### 3.11 Solicitudes no elegibles

Los siguientes tipos de titularidad no son elegibles para recibir asistencia bajo este programa:

1. Los dueños de inmuebles que perdieron la titularidad debido a ejecución hipotecaria no son elegibles para recibir asistencia;
2. Las personas y los inmuebles que se encontraron en incumplimiento de las reglamentaciones de FEMA o que incumplieron con los requisitos de la Ley nacional de reforma del seguro para inundación no son elegibles para recibir asistencia. El incumplimiento en este contexto significa un inmueble donde el dueño no obtuvo y mantuvo seguro para inundación después de recibir fondos federales de un desastre anterior;
3. Los dueños de inmuebles que están en default, pero todavía no han pasado a ejecución hipotecaria, no son elegibles para recibir asistencia;
4. Los dueños de inmuebles que no puedan demostrar solvencia financiera para el proyecto no son elegibles;
5. Los dueños de inmuebles que no tienen financiación garantizada para completar el proyecto, por encima de lo que cubrirá el subsidio del HRRP, no son elegibles; y
6. Los dueños de inmuebles que no satisfacen ningún otro criterio de elegibilidad.

### 3.12 Cumplimiento de Ley Davis-Bacon

Se controlará el cumplimiento de la [Ley Davis-Bacon de 40 U.S.C. 3141](#) y siguientes en todos los inmuebles con ocho unidades o más, requisitos vinculados con las actividades de construcción.

### 3.13 Infraestructura general

Se evaluará la viabilidad de la instalación de infraestructura general en las propiedades de alquiler multifamiliares cuando el proyecto produzca reconstrucción o mejora sustancial del inmueble. Mejora sustancial es determinada por las jurisdicciones locales.

### 3.14 Requisitos de certificación para recibir asistencia

Todos los solicitantes deben aceptar lo siguiente para recibir asistencia:

- Firmar una autorización para que la información provista por el o los solicitantes pueda ser compartida con agencias estatales y federales y determinados terceros a fin de verificar la información entregada al programa. El solicitante y cosolicitante deben firmar la autorización, a menos que uno de los dueños elegibles haya presentado un poder notarial para que el otro lo represente, entonces el dueño elegible no necesita firmar la autorización;
- Aceptar la verificación de su estatus de titularidad, la cantidad de daño relacionado con el desastre al inmueble y asistencia recibida por todas las fuentes anteriores;

- Aceptar proveer información de ingresos, raza y etnia de los inquilinos al programa para revisión y aprobación en conexión con el informe de requisitos de Igualdad de Vivienda antes de firmar el contrato de alquiler y/o la fecha de mudanza;
- Aceptar detener todas las actividades de construcción en marcha en el momento de solicitud;
- Implementar un plan de marketing afirmativo para garantizar que la práctica de marketing cumpla con los estándares de Igualdad de Vivienda;
- Mantener listados de alquileres detallados;
- Mantener seguro de daño patrimonial por hechos fortuitos;
- Mantener seguro para inundación en el inmueble a perpetuidad si se ubica dentro de la planicie aluvial centenaria;
- Jurar la precisión y completitud de toda la información entregada al HRRP bajo pena de perjurio;
- Aceptar que cualquier pago en exceso de beneficios quedará sometido a devolución en conformidad con los procedimientos de duplicación de beneficios y la [Ley de ayuda para desastres y asistencia para emergencias Robert T. Stafford, PL 100-707](#), sancionada el 23 de noviembre de 1988; y las enmiendas a la [Ley de ayuda para desastres de 1974, PL 93-288](#); y
- Todo solicitante o solicitantes deben aceptar firmar varios documentos para recibir asistencia. Estos documentos se explican completamente en secciones posteriores y en los documentos legales firmados en el momento de firma del contrato o cierre. Esto incluye documentos revisados necesarios para reconocer cambios posteriores al cierre.

### 3.15 Requisitos de cumplimiento a largo plazo

Todos los solicitantes deben entregar la siguiente información cada año, por 15 años:

- Ingresos del inquilino;
- Listados de alquileres (detallados);
- Constancia de materiales de práctica de marketing afirmativa;
- Constancia del seguro de daño patrimonial por hechos fortuitos;
- Constancia del seguro para inundación si el inmueble se ubica dentro de la planicie aluvial centenaria; y
- Constancia de prácticas de alquiler que cumplan con los requisitos de Igualdad de Vivienda.

## 4.0 Duplicación de beneficios

---

### 4.1 Descripción general

Los solicitantes elegibles pueden haber recibido anteriormente asistencia de otras fuentes para la reparación de un inmueble dañado por la tormenta. Bajo los requisitos de la [Ley Robert T. Stafford de alivio para emergencias y asistencia por desastre](#) (42 U.S.C. 5121 y sig.) según la interpretación y la aplicación del HUD, el HRRP debe tener en cuenta determinada ayuda recibida por dueños de un inmueble cuando toma la decisión sobre la cantidad de asistencia que puede ser entregada como subsidio. El HRRP seguirá la [Orientación del HUD sobre duplicación de beneficios](#). Las siguientes son fuentes de asistencia con fondos provistos para daños estructurales y pérdidas que se consideran una duplicación de beneficios (DOB) y bajo ley federal **deben** ser descontados de la asistencia provista por el HRRP Rebuild Florida:

1. Asistencia Individual (IA) de FEMA para estructura;
2. Programa nacional de seguro para inundación (NFIP) de FEMA;
3. Seguro privado;
4. Mayor Costo de Cumplimiento (ICC);
5. Administración de Pequeñas Empresas (SBA)\*; y,
6. Cualquier otra fuente de fondos disponible para el solicitante para el mismo propósito que el subsidio de CDBG-DR que puede duplicar asistencia.

Los fondos recibidos de cualquier fuente incluso seguro para inundación, FEMA y seguro por riesgos que se utilizaron para cubrir reparación del inmueble reducirán la cantidad de asistencia por desastre si la constancia de los desembolsos para reparar el inmueble al menos iguala la cantidad de asistencia provista por la fuente. Se debe entregar documentación para demostrar el costo y el tipo de reparación realizada.

Cualquier fondo adicional pagado a solicitantes para el mismo propósito que el subsidio de asistencia para vivienda del HRRP después de que el Estado haya completado la reparación, la rehabilitación o el reemplazo de las unidades de vivienda del solicitante debe ser devuelto al DEO.

Aviso: Toda persona que a sabiendas presente un falso reclamo o declaración al HUD puede quedar sujeta a sanciones civiles o penales bajo 18 U.S.C. 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729”.

\*La inclusión de SBA en DOB puede ser revisada en el futuro.

## 4.2 Subsidios para recuperación por desastre de FEMA

Los subsidios para recuperación por desastre de FEMA serán determinados y verificados por el HRRP a través de la base de datos de FEMA. Si el HRRP no puede verificar la cantidad del subsidio de FEMA a través de la base de datos de FEMA, el HRRP usará la cantidad del pago provisto por el solicitante en el momento de solicitud.

Si un solicitante puede proveer documentación que demuestre que la cantidad del subsidio de FEMA provista por la base de datos de FEMA incluye cantidades relacionadas con elementos no estructurales, el HRRP usará la documentación provista por el solicitante para ajustar la cantidad del desembolso del subsidio de FEMA. La documentación provista por el solicitante debe provenir de FEMA y será incluida en el expediente del solicitante.

## 4.3 Seguro del Programa nacional de seguro para inundación (NFIP) de FEMA

Cualquier pago por pérdida a la vivienda durante el huracán Irma bajo las pólizas de seguro de NFIP puede ser descontado de la cantidad que el solicitante es elegible para recibir. Los pagos por contenido u otros gastos no se descuentan del subsidio, porque estos no duplican los pagos por pérdida estructural. El HRRP verificará pagos mediante la revisión de la información del reclamo a FEMA o mediante la entrega de un pedido de verificación a FEMA. Si un solicitante puede proveer documentación que demuestre que la cantidad del ingreso de seguro provista por la base de datos de FEMA incluye apartados no relacionadas con pérdida estructural, el HRRP usará la documentación provista por el solicitante que debe provenir de la aseguradora que emitió los pagos y será incluida en el expediente del solicitante.

## 4.4 Mayor Costo de Cumplimiento (ICC)

Es posible requerir a las estructuras dañadas por una inundación que cumplan determinados requisitos de construcción para reducir el riesgo de futuro daño por inundación antes de que se pueda reparar o reconstruir la estructura. Para ayudar a cubrir estos costos, el [Programa Nacional de Seguro para Inundación \(NFIP\)](#) incluye cobertura para Mayor Costo de Cumplimiento para todas las pólizas nuevas y renovadas de seguro para inundación estándar. El ICC es una duplicación de beneficios si el dueño de una estructura solicita reembolso o asistencia adicional para elevación, demolición, protección contra inundaciones o reubicación (una de las cuatro opciones disponibles bajo el ICC) y ya ha recibido un beneficio ICC bajo el NFIP. El programa determinará DOB respecto de fondos ICC para actividades de elevación y/o demolición. Si el HRRP no puede determinar la cantidad o el propósito de los ingresos ICC usando documentación provista por el solicitante, la documentación de ese tipo será considerada según cada caso en particular.

## 4.5 Seguro privado

Todas las cantidades de liquidaciones de seguros privados por pérdidas a viviendas son consideradas una duplicación de beneficios y pueden reducir la cantidad de asistencia por desastre. Los ingresos de seguros suelen estar divididos en diferentes categorías que pueden cubrir contenido o la estructura de la casa. Solo aquellos ingresos para reparar, reemplazar o mitigación de la estructura serán incluidos en el cálculo de DOB. Los ingresos de seguros pagados por contenido serán excluidos del cálculo de DOB.

El HRRP determina y verifica los ingresos de seguros comunicándose con la aseguradora y verificándolos. Si el HRRP no puede verificar los ingresos de seguros privados a través de la aseguradora, el HRRP usará el pago del reclamo provisto por el solicitante. Si un solicitante puede proveer documentación que demuestre que la cantidad de ingresos de seguro provista por la aseguradora incluye apartados no cubiertos en la evaluación de la vivienda o no pagados para cubrir pérdida estructural, el HRRP usará la documentación provista por el solicitante para ajustar el pago de la aseguradora privada en el cálculo de DOB.

La descontaminación del moho no está incluida en la evaluación de la vivienda por pérdida estructural durante los procedimientos de ajuste de reclamos de seguros. En consecuencia, los pagos de seguros para cubrir descontaminación del moho no se descuentan del subsidio para asistencia del solicitante. La documentación provista por el solicitante debe provenir de la aseguradora que expidió los pagos o un orden de un proceso administrativo o tribunal con jurisdicción competente.

## 4.6 La Administración de Pequeñas Empresas (SBA)

Si la SBA aprobó fondos de préstamo, la asistencia es considerada una DOB, y la cantidad del préstamo debe ser descontada de la adjudicación de asistencia por desastre. Incluso si el solicitante rechaza los préstamos ofrecidos por la SBA, la cantidad de los préstamos debe ser descontada del subsidio del solicitante. Esto se debe a que la asistencia de la SBA ha sido determinada disponible para el solicitante para el propósito de rehabilitación por ley federal. En algunas circunstancias, el rechazo del préstamo de la SBA puede producir adversidad. El HRRP considerará el rechazo de préstamos de la SBA en función de la adversidad según cada caso en particular. Si el HRRP determina que un préstamo crearía adversidad, la cantidad del préstamo de la SBA será excluida del cálculo de duplicación de beneficios y no producirá un descuento en el subsidio.

El HRRP verificará las cantidades de los préstamos de la SBA a través de la base de datos de la SBA. Si el HRRP no puede verificar la cantidad del préstamo habilitado de la SBA a través de la base de datos de la SBA, el HRRP usará la cantidad del préstamo habilitado provista por el solicitante en el momento de solicitud. Si un solicitante puede proveer documentación que demuestre que la cantidad de la SBA provista por la base de datos de la SBA incluye cantidades para un propósito distinto a reparar la vivienda, el HRRP usará la documentación provista por el dueño del inmueble para ajustar la cantidad del préstamo de la

SBA en el cálculo de DOB. La documentación provista por el dueño del inmueble debe provenir de la SBA y será incluida en el expediente del dueño del inmueble.

Al 29 de junio de 2019, el HUD ha expedido nueva orientación para DOB que puede afectar cómo y cuándo se incluyen los préstamos de la SBA respecto de DOB bajo los proyectos para reparación y reemplazo de viviendas por Irma. El DEO actualizará esta sección de directrices tras la determinación de una política definitiva. Una política de ese tipo puede ser retroactiva. En caso de que la política afecte solicitantes cuyos subsidios ya han sido procesados al momento de la actualización de la política, el DEO puede recalcular los subsidios anteriores y actualizar las cantidades de subsidios en conformidad con la nueva política.

## 4.7 Costo de reparaciones aceptables

Los dueños de propiedades de alquiler que usaron beneficios recibidos de seguros, SBA y FEMA u otras fuentes para hacer reparaciones a su inmueble dañado por el huracán Irma y que pueden documentar estos desembolsos pueden descontar cantidades verificables de estos desembolsos de su cálculo de DOB. Esto quiere decir que se puede descontar de la cantidad de DOB original calculada por el HRRP la cantidad que el dueño del inmueble gastó en reparaciones elegibles y verificables.

El dueño del inmueble deberá documentar reparaciones hechas a la vivienda con recibos y fotografías. Copias de todos los recibos que respalden las reparaciones a la vivienda deben ser entregadas al programa para documentar desembolsos elegibles. El HRRP aceptará autocertificaciones cuando calcula la cantidad de reparaciones si el dueño del inmueble no tiene todos los recibos y todos los comprobantes de pagos para documentar el costo total de las reparaciones. En casos en los que los recibos de reparaciones de la vivienda no cubran completamente las reparaciones completadas, el HRRP evaluará las reparaciones documentadas en la autocertificación de reparaciones y determinará el valor de las reparaciones relacionadas con la tormenta realizadas mediante un Estimado de reparaciones completadas (CRE).

Para la autocertificación, se aplican los siguientes requisitos:

1. El dueño del inmueble debe proveer una declaración autocertificada y firmada que documente, en detalle, toda la mano de obra y/o reparaciones al inmueble dañado después del huracán.
2. Un inspector del programa debe determinar, con garantía razonable, que las reparaciones fueron hechas después de la fecha del huracán.
3. Documentación, mediante fotografías, de que se hicieron las reparaciones.

## 4.8 Fraude del contratista

Si un solicitante fue víctima de fraude de un contratista, la cantidad pagada al contratista no se cuenta como una duplicación de beneficios siempre que el solicitante haya presentado la denuncia policial e intentado por todos los medios recobrar los fondos antes de la fecha de solicitud.

## 4.9 Pago obligatorio de hipoteca

Si la empresa de hipotecas del solicitante colocó un pago obligatorio sobre los ingresos del seguro, la cantidad del seguro no cuenta como DOB. En dichos casos, al cantidad verificada por el HRRP que se utilizó para este propósito puede ser excluida del cálculo de DOB si se respalda con la documentación de respaldo que corresponde. La documentación de ese tipo debería tener forma de carta que tenga membrete de la empresa de hipotecas y estar firmada por un representante autorizado de la empresa de hipotecas que declare que el solicitante tuvo que usar fondos asistencia por desastre para saldar la hipoteca. El HRRP intentará verificar esta información con la empresa de hipotecas del solicitante. El HRRP determinará si la documentación provista es suficiente o no para ser removida del cálculo de DOB. Saldar una hipoteca de forma voluntaria, usando ingresos del seguro, es una DOB que se contará en el cálculo del subsidio de un solicitante.

## 4.10 Honorarios legales

Los honorarios legales que se pagaron para obtener satisfactoriamente ingresos de seguros serán acreditados al solicitante y serán excluidos como parte de su DOB. Los solicitantes deberán presentar constancias de pago y un documento de fallo judicial o indemnización que demuestre el éxito del solicitante en la demanda judicial. Todos los demás honorarios legales que un solicitante puede haber pagado con cualquier ingreso de asistencia por desastre serán incluidos como parte de su DOB.

## 4.11 Declaraciones fiscales

Las declaraciones fiscales de ingresos personales vinculadas con con pérdidas a la vivienda no afectan los subsidios de asistencia con fondos y no son consideradas DOB. Los solicitantes deberían consultar a su asesor fiscal personal para obtener orientación respecto de cualquier asunto relacionado con impuestos.

## 4.12 Cálculo de cantidad de compensación de DOB

Los desembolsos documentados para reparación elegible de vivienda vinculados con el huracán Irma serán sumados y considerados para acreditárselos al solicitante. Las formas de documentación aceptables incluyen:

1. Copias de todos los recibos que respalden las reparaciones a la vivienda;
2. Declaración de autocertificación que detalle gastos de reparaciones a la vivienda y mano de obra;
3. Denuncias policiales y toda otra documentación de intentos de recobrar fondos, presentadas antes de la solicitud, que verifiquen fraude de un contratista;
4. Facturas que confirmen honorarios legales asociados con cobro satisfactorio de ingresos de seguros; y
5. Carta de la empresa de hipoteca o banco del solicitante que confirme un pago obligatorio o saldo de hipoteca.

En casos en los que los recibos de reparaciones de la vivienda no cubran completamente las reparaciones completadas o los fondos recibidos, el HRRP evaluará las reparaciones documentadas en la autocertificación de reparaciones y determinará el valor de las reparaciones relacionadas con la tormenta realizadas mediante un Estimado de reparaciones completadas (CRE). Las declaraciones autocertificadas de los solicitantes deben ser analizadas en detalle por el HRRP para determinar:

1. Si se puede determinar razonablemente que las reparaciones se produjeron después del huracán; y
2. Un valor razonable del costo de las reparaciones a la vivienda (incluso mano de obra posible).

El valor de reparaciones elegibles, según lo determinado por el HRRP, será comparado con la cantidad total de DOB. Si la cantidad de DOB supera la cantidad documentada de gastos de reparaciones, entonces la diferencia entre las dos cantidades será descontada del subsidio para el dueño del inmueble. Se hace referencia a esto como "DOB gap".

Los solicitantes con DOB gap deben financiar la diferencia para poder completar la construcción. Si un solicitante opta por financiar una diferencia, el solicitante debe conseguir los fondos antes del momento de firma del acuerdo de subsidio. Los gastos de reparaciones que superen los beneficios anteriores recibidos no serán reembolsados por el programa.

## 4.13 Subrogación

La subrogación es una doctrina legal que permite que una persona asuma los derechos de otra. En el contexto de subsidios de recuperación por desastre, un propietario debe celebrar un acuerdo de subrogación en el que la agencia que financia (DEO) obtiene el derecho de cobrar cualquier pago adicional de recuperación por desastre o seguro que el propietario reciba para daños de Irma después de que el propietario haya celebrado un acuerdo de subsidio para recibir beneficios del HRRP.

Todos los fondos duplicados recibidos deben ser enviados o contabilizados por el programa, sin importar cuándo son recibidos por el solicitante. Si solicitantes reciben fondos adicionales para el mismo propósito que la adjudicación del HRRP (reparación permanente a una vivienda con daños por la tormenta) incluso después de que la adjudicación del HRRP está firmada o la construcción está completa, el solicitante debe informar al programa los fondos adicionales.

Al aceptar la adjudicación del subsidio, los solicitantes aceptan que informarán cualquier fondo duplicado al programa cuando sea que lo reciban. Tras la recepción de un informe de que se han recibido fondos adicionales, el programa recalculará la adjudicación del solicitante y proveerá instrucciones sobre si se descontará dicha cantidad del subsidio del solicitante o si el solicitante debe enviar dichas cantidades al programa como reembolso (cuando se recibe asistencia adicional después de los desembolsos del programa). Cada solicitante firmará y quedará obligado por un acuerdo de subrogación.

## 5.0 Inspecciones y Revisiones ambientales

---

### 5.1 Descripción general

Todas las normas federales respecto de adquisiciones, estándares de mano de obra y revisiones ambientales, incluso requisitos de pintura a base de plomo, se aplican a este programa. La aplicación puede requerir revisión adicional a medida que se resuelven los problemas, que puede extender el plazo del proceso de revisión.

El programa realiza inspección in situ de los daños tras la compleción de todas las verificaciones de terceros requeridas por el HRRP, además de una revisión ambiental. Se deben realizar revisiones ambientales a cada inmueble del dueño de inmuebles para ser elegible para participar en el programa. Los dueños de inmuebles son notificados por escrito en la etapa de presentación de la solicitud para que suspendan cualquier obra en progreso en la residencia dañada hasta que se completa la revisión ambiental. Este aviso es provisto en la sección de aceptación en la solicitud por internet. Los dueños de inmuebles que no suspendan la obra no serán elegibles para participar en el programa. El inspector del programa debe tener acceso total al inmueble para advertir cualquier obra que haya sido iniciada y/o completada.

### 5.2 Inspección inicial y Verificación de daños

Todas las mejoras al inmueble deben ser para necesidades de vivienda insatisfechas producidas por el huracán Irma. Los daños no causados por el huracán solo pueden ser tratados en estructuras que también tengan daños relacionados con el huracán. Las estructuras construidas antes de 1978 deben ser inspeccionadas para verificar la presencia o no de pintura a base de plomo. En caso de detección de riesgos de ese tipo, el o los solicitantes serán notificados y se tomarán medidas adecuadas para mitigar los peligros de pintura a base de plomo.

El personal del programa realizará visitas al sitio para observar y registrar la presencia de daños por la tormenta sin reparar causados por el huracán Irma, para determinar el alcance de los daños y para determinar el costo estimado de rehabilitación. El solicitante debe estar presente en estas visitas. El inspector deberá inspeccionar el interior de la vivienda para observar y registrar daños. El inspector advertirá cualquier problema ambiental en el sitio o próximo que podría afectar la evaluación.

El Estimado del Alcance del trabajo (SWE) provee un estimado renglón por renglón documentado de los daños observados durante la visita al sitio de un inmueble del dueño del inmueble que cuantifica los materiales y la mano de obra necesarios para reparar daños observados. El SWE se calcula usando las clasificaciones definidas en el Libro nacional de costos para reconstrucción de 2018 e incorpora costos necesarios para garantizar que el inmueble cumpla con el Código de Construcción, el Código de Edificación Residencial Internacional (ICC) además de los HQS del HUD. El SWE no provee una evaluación que tiene en cuenta un reemplazo exacto del inmueble original del solicitante. A diferencia de los estimados de los seguros que se pueden basar en costos de reemplazo, la evaluación de SWE se basa en estándares para habitabilidad básica desarrollados para el programa y en costos desarrollados por la industria de la construcción para esos artículos. La metodología utilizada para preparar el SWE es contabilizar los artículos dentro del alcance del trabajo que se puedan contar, medir u observar. No se utilizan pruebas destructivas para crear estos estimados.

## 5.3 Artículos elegibles y no elegibles

Los artículos dañados por el huracán Irma, incluso, entre otros, acondicionadores de aire, sistemas de calefacción y calderas son elegibles para ser reemplazados bajo el HRRP. Los electrodomésticos y componentes de viviendas que no sean fundamentales para la estructura de la casa y no son indispensables para la salud y seguridad básicas, como lavavajillas, secadoras y garajes y cocheras separados no son elegibles para ser reemplazados bajo el HRRP. Los artículos de lujo y artículos con calidad superior a los estándares básicos no son elegibles para ser reemplazados por otro igual.

## 5.4 Revisión ambiental

El programa realizará una revisión ambiental general en el Nivel I del nivel programático. Esto incluirá coordinación con agencias federales, estatales y locales cuando corresponda. Además, todos los solicitantes deben aprobar una revisión ambiental del Nivel II específica al sitio requerida a nivel federal, que incluye una lista de control reglamentaria de 15 artículos de revisión obligatoria: algunos de estos artículos pueden ser excluidos categóricamente debido a que no se aplican al proyecto, como por ejemplo acuíferos de única fuente. Las categorías tratadas en el Nivel I/Nivel II incluyen:

1. Preservación Histórica, incluso Oficina de Preservación Histórica del Estado y Revisiones Tribales y Monumento Histórico Nacional;
2. Gestión de planicie aluvial y seguro para inundación;
3. Pantanos;
4. Ley de gestión de zonas costeras;
5. Acuíferos de única fuente;
6. Ley de especies amenazadas;
7. Ley de ríos pintorescos y salvajes;
8. Calidad del aire;
9. Ley de Política de protección de tierras de cultivo;
10. Justicia ambiental;
11. Control y reducción de ruidos;
12. Ubicación de proyectos asistidos por el HUD cerca de operaciones peligrosas;
13. Gases y sustancias químicas peligrosos, materiales peligrosos, contaminación y sustancias radioactivas;
14. Zonas de despeje de aeropuertos y zonas de potenciales accidentes; y
15. Ley de recursos para barreras costeras/Ley de mejoras para barreras costeras. Esta revisión ambiental será realizada por cuenta del programa. Una revisión específica del sitio incluye una revisión de los temas de revisión ambiental definidos por el HUD.



Los problemas identificados a través del proceso de revisión ambiental serán tratados y, en algunos casos, se implementarán medidas de mitigación antes o durante el proceso de construcción. El programa puede pagar la mitigación de problemas identificados durante la revisión ambiental, como por ejemplo la identificación de asbesto y pintura con plomo, si se considera una actividad elegible. Los dueños de inmuebles recibirán todas las notificaciones requeridas a nivel federal.

La revisión ambiental es una revisión aparte y distinta de cualquier otra revisión. Otras revisiones ambientales realizadas anteriormente (o provistas por el propietario) no satisfarán los requisitos del programa, pero se pueden tener en cuenta en el proceso de revisión. Si se identificara una condición ambiental en el inmueble de un propietario que no puede corregirse, el inmueble no podrá ser elegible para recibir asistencia.

## 6.0 Determinación de subsidio

---

Los subsidios pueden incluir gastos para costos relacionados adicionales como requisitos de construcción ecológica y mitigación, elevación, seguro, modificaciones de la ADA, reparación o reemplazo de necesidades de conexión de agua, cloacas y servicios públicos. Medidas y mejoras con eficiencia energética que cumplen con la zonificación y el código local, con estándares de calidad de vivienda (HQS) obligatorios, sobre todo aquellas mejoras que agregan mayor resiliencia, como elevación o componentes eléctricos importantes, amarre de tejados y otros artículos también son elegibles. También serán elegibles revisión ambiental y descontaminación requerida específica para artículos como eliminación de pintura a base de plomo, eliminación de asbestos u otros componentes de descontaminación.

Las elevaciones serán incluidas para propiedades del solicitante que satisfacen requisitos determinados por el programa, incluso propiedades con daños sustanciales según los requisitos aprobados a nivel local para planicies aluviales. La elevación será evaluada según cada caso en particular. Las elevaciones no se realizarán en propiedades fuera de la planicie aluvial, con la posible excepción donde la elevación sea requerida por una ordenanza local. El programa seguirá la orientación del HUD para garantizar que todas las estructuras, definidas en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la planicie aluvial con probabilidad anual del 1% (o centenaria) que reciban asistencia para nueva construcción, reparación de daño sustancial o mejora sustancial, según lo definido en 24 CFR 55.2(b) (10), serán elevadas con el piso más bajo al menos dos pies por encima de la elevación de planicie aluvial con probabilidad anual del 1%.

La siguiente fórmula es cómo el programa calculará el subsidio de un solicitante:

1. Identificar costos de reparación elegibles,
2. Identificar toda asistencia potencialmente duplicada (DOB),
3. Descontar toda asistencia determinada duplicada (DOB),
4. Aplicar el tope de adjudicación de \$150,000 y entonces
5. Comparar el valor de adjudicación de subsidio determinado con el costo de una vivienda reconstruida o reemplazada comparable para determinar si el beneficio será reconstrucción, reemplazo o rehabilitación.

**Costos/necesidad de reparaciones elegibles:** El programa determinará un estimado de reparaciones elegibles usando información de la inspección. El estimado de reparación estará calculado en base a materiales de grado estándar/económicos y costos de mano de obra estándares de la industria.

**Cálculo de potencial duplicación de beneficios (DOB):** La DOB total será calculada en el momento de cálculo del subsidio para reparar. La verificación de DOB se completará durante la revisión de elegibilidad del expediente de un solicitante, antes de la firma del Acuerdo de Subsidio y nuevamente antes del procesamiento del retiro final de fondos.

Todos los fondos DOB deben ser calculados antes de que el solicitante reciba una adjudicación de subsidio. Los solicitantes con una duplicación deben colocar todos los fondos DOB en la cuenta de Fondos DOB Gap del programa. El programa proveerá más orientación respecto de las cuentas de Fondos DOB Gap.

## 7.0 Previo a la construcción

---

### 7.1 Fondos DOB Gap

Los solicitantes deben proveer fondos para cubrir diferencias en el costo de construcción si hay una diferencia en fondos causada por una duplicación de beneficios. Fondos adicionales provistos por solicitantes serán depositados en una cuenta de Fondos DOB Gap que se utilizará durante la construcción de la vivienda. Los solicitantes no pueden utilizar fondos DOB Gap para actividades de construcción como actualizaciones, adiciones u otras actividades necesarias. Los fondos provistos por el solicitante que se colocan en la cuenta de Fondos DOB Gap para DOB contarán contra los toques de CDBG-DR. Todos los Fondos DOB Gap serán retirados primero, antes de usar los fondos del programa.

Habrán tres controles de verificación de DOB a lo largo de todo el proceso; (1) durante la revisión de elegibilidad del expediente de un propietario, (2) antes de la firma del Acuerdo de Subsidio y (3) antes del procesamiento del retiro final de fondos.

### 7.2 Identificación de peligros por pintura a base de plomo y asbestos

La inspección de pintura a base de plomo provee dos beneficios: (1) los costos de las medidas de mitigación son considerables y se deben tener en cuenta en los estimados del costo para reparar y (2) los riesgos para la salud de los residentes, sobre todo niños y ancianos, pueden ser graves. Si la unidad a asistir fue construida antes de 1978, y será rehabilitada, se realizarán pruebas a la unidad asistida para detectar la presencia de peligros por polvillo de plomo. En caso de haber presencia, se considerará en los costos de rehabilitación la estabilización, el encapsulamiento o la remoción de la pintura a base de plomo. Los proyectos que serán reconstruidos tendrán la demolición y la remoción de la estructura, y, por ende, de cualquier potencial peligro por plomo asociado con la estructura. Por ese motivo, no se realizará ninguna prueba para detección de pintura a base de plomo en proyectos de reconstrucción.

Las normas federales sobre asbestos para pruebas e identificación de asbestos se aplican a “instalaciones” según la definición de esas normas. La vivienda no satisface esta definición y, en consecuencia, está exenta de los requisitos de prueba e identificación. Además, el Estado de Florida no tiene ningún requisito a nivel estatal para pruebas de asbestos en proyectos de vivienda. Sin embargo, los estándares federales de higiene y seguridad y los requisitos de manipulación y desecho de materiales para materiales que contienen asbestos todavía se aplican en la fase de construcción.

Durante el proceso de revisión ambiental, el DEO ha creado una condición especial para cualquier vivienda que fue construida antes de 1989 que indique que esa prueba puede ser necesaria. Como es un proceso muy costoso como una condición general de rehabilitación de viviendas, el programa ha determinado que las pruebas de asbestos, mitigación y actividades de monitoreo del aire serán realizadas cuando presuntos materiales que contienen asbestos (ACM) se verán afectados por las actividades de rehabilitación o reconstrucción únicamente.

Para proyectos de rehabilitación, los contratistas identificarán cualquier supuesto ACM durante la construcción. Si se identifica supuesto ACM, el contratista deberá detener la obra y solicitar un pedido de

cambio para realizar pruebas de asbestos. Si los resultados de las pruebas de asbestos confirman la presencia de ACM que se verán afectados por el proceso de rehabilitación, el contratista proveerá un plan para contención o mitigación para encapsular o remover los ACM en conformidad con las normas de higiene y seguridad. El DEO aprobará un pedido de cambio para aumentar el alcance del proyecto para cubrir la obra de contención o mitigación, junto con costos de monitoreo del aire/eliminación.

Para proyectos de reconstrucción donde la vivienda a reconstruir fue originalmente edificada antes de 1989, la demolición de la vivienda y la remoción de los materiales de construcción producirá la remoción de cualquier potencial ACM. Los contratistas deben acatar todos los requisitos federales para seguridad de los trabajadores y ocupantes, además de manipulación y desecho de materiales.

## 7.3 Costos de desarrollo para proyectos de reparación

Para proyectos que cumplen los requisitos para rehabilitación, el HRRP desarrollará conjuntos de planes y especificaciones específicos para el sitio que se utilizarán para describir el alcance del trabajo para reparar y establecer las cantidades y la calidad de los materiales a utilizar. Se proveerá para cada proyecto un esquema del plano de planta dimensionado y un plano del techo de la vivienda existente. También se proveerá una descripción escrita detallada del alcance.

## 7.4 Unidades de vivienda móvil o prefabricada (MHU) de reemplazo

Las unidades de vivienda móvil/prefabricada (MHU) de más de 5 años de antigüedad y/o con reparaciones por el huracán Irma valuadas en más de \$15,000 (incluso costos de construcción directos e indirectos) serán reemplazadas. Estarán disponibles planos de planta estándares que satisfagan estándares del programa. El tamaño y la configuración de los dormitorios serán determinados según el tamaño de la estructura dañada.

## 7.5 Determinaciones de reconstrucción y selección de plano

Los estimados de reconstrucción se basan en el área total de los cuartos elegibles de la vivienda. El valor del área total se obtiene del estimado de reparaciones. Se crea mediante un esquema de los cuartos de la estructura que son elegibles para reparación. El proceso de estimado de reparación no incluye esquemas de porches. En consecuencia, quedan automáticamente excluidos. El proceso del estimado de reparación también excluye cocheras, estructuras separadas o estructura unidas por un corredor techado. Este proceso dará como resultado el cálculo de la superficie en pies de reconstrucción elegible.

El programa utilizará software de cálculo estimado y las dimensiones de cuartos elegibles, considerando el tipo de cuarto, para desarrollar un estimado de reemplazo comparable. Este estimado incluirá materiales estándares o de grado de construcción e incluirá reemplazo de igual por igual.

Los estimados de reconstrucción se realizan a todas las viviendas y son el único tipo de estimado realizado cuando no es seguro ingresar a una vivienda o se ha demolido o parcialmente demolido. Se agregará un costo aparte de elevación, cuando corresponda.

**Condiciones inseguras:** Las condiciones inseguras incluyen, entre otras: estructuras cuyos muros de soporte, columnas u otros componentes de soporte están comprometidos; estructuras que tienen olores industriales o químicos o gases que emanan de la vivienda; o estructuras que la autoridad local haya marcado como inseguras para ingresar. Si existiese alguna de estas condiciones o condiciones similares, el tasador puede, tras consultar a su supervisor y documentación con fotos y una descripción escrita, limitar la tasación a una estimado de reconstrucción.

**Estructuras demolidas:** Si una estructura ha sido demolida o parcialmente demolida, el tasador puede realizar un estimado de reconstrucción únicamente. El tasador toma fotos para documentar la condición y medidas del plano y área elegible para reconstrucción. Si el tasador de daños no puede establecer el área elegible para reconstrucción (por ejemplo, una vivienda 100% destruida con cimientos arrasados), el HRRP trabajará con el solicitante para obtener la información faltante de:

1. Tasación previa a la inundación o documentos de ventas de bienes raíces;
2. Información del tasador de inmuebles del Condado;
3. Estimados de seguros;
4. Fotografías; y/o
5. Fotografías aéreas.

El programa puede usar otros métodos aprobados para establecer áreas de reconstrucción elegibles y el estimado de reconstrucción cuando la documentación de la inspección al sitio no está disponible. La información reunida para verificar pies cuadrados de las viviendas de fuentes distintas al estimado de la vivienda debe ser provista al programa. Reunir la documentación es principalmente responsabilidad del solicitante.

El programa toma la decisión final sobre la elegibilidad de un solicitante y, de ser elegible, sobre el tipo de estructura y los pies cuadrados utilizados para calcular el subsidio. Si el subsidio será para reconstrucción, reemplazo o reparación se basa en la siguiente fórmula:

**(Estimado para reparación/Estimado para reconstrucción ) x 100 = porcentaje relativo del costo de reparar con el costo de reconstruir**

El valor del estimado para reparaciones que se usa en la fórmula corresponde únicamente a reparaciones básicas, sin medidas de mitigación o resiliencia. Si el porcentaje del estimado base es igual o mayor al 75% del estimado para reconstrucción, el beneficio del programa será reconstrucción o reemplazo.

Hay excepciones ocasionales que pueden convertir un proyecto de reparación en un proyecto de reconstrucción. Por ejemplo, cualquier condición de construcción imprevista, identificada después de la firma del acuerdo de subsidio puede producir un aumento del costo del proyecto igual o superior al umbral del 75%. Si la construcción ya ha comenzado, el umbral no será recalculado y el proyecto puede proceder como un proyecto de reparación. Sin embargo, si la construcción no ha comenzado, se puede reexaminar el umbral y el proyecto puede convertirse en un proyecto de reconstrucción. Además, las estructuras que han sido determinadas con daños sustanciales o inhabitables por una municipalidad que rige, o estructuras que han sido determinadas con ingreso inseguro por plantel del programa, pueden ser convertidas a un proyecto de reconstrucción. Los expedientes que satisfagan cualquiera de los criterios anteriores serán revaluados según cada caso en particular.

El programa ofrecerá diseños de nuevas viviendas estandarizados para proyectos de reconstrucción. El HRRP no proveerá diseños de viviendas a medida. El programa determinará cuál tamaño de plano de planta cada solicitud que requiere reconstrucción es elegible para usar mediante la evaluación de la superficie elegible de la estructura dañada original. El programa construirá la vivienda con el estándar de vivienda certificada Energy Star aplicable a Florida. Hay información disponible sobre estos estándares en: [https://www.energystar.gov/newhomes/homes\\_prog\\_reqs/florida](https://www.energystar.gov/newhomes/homes_prog_reqs/florida) para construcción de nueva vivienda.

## 7.6 Asignaciones de contratistas y Acuerdo de construcción

Las asignaciones de contratistas serán expedidas a un contratista de la construcción de la lista de contratistas del DEO que fue armada para apoyar los trabajos de construcción asociados con programas de CDBG-DR. El HRRP expedirá asignaciones a los contratistas en función de una metodología de adquisición o licitación. Cada proyecto de reparación, reconstrucción o reemplazo de unidad de vivienda móvil o prefabricada (MHU) será sometido a un contrato o acuerdo de construcción. Este acuerdo establecerá medidas de desempeño para garantizar la construcción oportuna.

## 7.7 Documentos de firma del contrato

El solicitante firmará los siguientes documentos en el momento de celebración del contrato. Como la documentación requerida puede cambiar, se actualizará esta lista periódicamente:

1. Acuerdo de subsidio con dueño del inmueble,
2. Acuerdo de mantener seguro para inundación y notificar a futuros dueños (si se encuentra en una planicie aluvial centenaria),
3. Carta de Confirmación de adjudicación,
4. Acuerdo de Subrogación y
5. Todos los demás documentos requeridos por el HRRP.

## 7.8 Aviso para proceder

Se entrega el Aviso para proceder después de que el HRRP aprueba el contrato y realiza todos los pasos administrativos de asignación. Este es el punto en el que se notifica al inquilino que desocupe y retire sus pertenencias de la vivienda (de ser necesario), el contratista obtiene los permisos necesarios y se cancelan los servicios públicos (si corresponde).

Se expedirá un aviso para empezar la construcción al contratista tras la comprobación de que se han provisto los bonos, se han obtenido los permisos y se han satisfecho todas las demás condiciones preparatorias para el sitio. Esto constituirá el inicio del periodo de desempeño contractual para la construcción.

## 7.9 Requisitos para contratistas

1. Todos los contratistas tendrán y entregarán constancia de una póliza de responsabilidad general vigente por la cantidad total mínima de todos los contratos adjudicados en este programa dentro del periodo de 10 días laborables de la adjudicación. El incumplimiento puede ser causal de rescisión de la adjudicación.
2. Todos los contratistas deben conseguir y entregar constancia de desempeño y pago de bonos dentro de los 10 días laborables de la adjudicación. El incumplimiento puede ser causal de rescisión de la adjudicación.
3. Los contratistas serán responsables de documentar (con fotografías e informes escritos) cualquier daño preexistente y previo a la tormenta al inmueble que no haya sido incluido en el alcance del trabajo.
4. Los contratistas son responsables de cumplir con la [Regla de viviendas sin plomo del HUD](#); [Regla de renovación, reparación y pintura de la EPA](#); y todas las demás reglas y normas aplicables. Los sitios de proyectos deben mantener el cumplimiento normativo total en todo momento.

5. Todas las empresas que realicen, ofrezcan o afirmen realizar renovaciones por remuneración en viviendas específicas deben cumplir con la Regla RRP de la EPA y la regla de educación anterior a la renovación sobre plomo de la EPA (Lead-Pre). Se pueden encontrar requisitos reglamentarios en la [Subparte E de la Parte 75 de 40 CFR – Renovación de inmueble residencial](#). Esto quiere decir que todos los contratistas generales que participan en este programa de recuperación por desastre deben tener certificación de la EPA. Además, todos los individuos que realizan trabajos de renovación en nombre de la empresa deben tener certificaciones de renovador.
6. El contratista será responsable de determinar necesidades de servicios públicos, disponer instalaciones sanitarias y equipos de operación segura en el sitio y de obtener todos los permisos requeridos.
7. Los contratistas no deberían tocar el sitio antes de recibir un aviso para empezar la construcción.
8. Después de completarlo, el inmueble debe satisfacer los estándares de construcción del programa aplicables.
9. Todos los trabajos realizados por el contratista deben estar garantizados por los siguientes periodos:
  - 1 año – garantía general para reparaciones a la vivienda;
  - 2 años – garantía eléctrica, fontanería y mecánica (si se realiza trabajo de ese tipo); y
  - 10 años – garantía estructural (si se realiza trabajo estructural).

Para el periodo de garantía especificado, desde el momento de la inspección final, el solicitante asistido puede requerir que el contratista corrija defectos o problemas que surjan de su trabajo bajo este contrato. En caso de que el contratista no lo hiciera, el solicitante asistido puede interponer cualquier recurso necesario comunicándose con el HRRP. Se dará una cantidad de tiempo razonable para corregir el problema; sin embargo, en ninguna circunstancia tiempo de ese tipo superará las dos semanas para responder.

## 8.0 Construcción

### 8.1 Descripción general

**Reparación** se define como reparación o renovación sin emergencia de un área especificada limitada o porción de una estructura de vivienda. También se definirá reparación como lograr que porciones rehabilitadas de inmuebles cumplan con los códigos de edificación de la localidad y toda la estructura cumpla con los estándares mínimos para inmuebles (MPS) (o código de edificación pertinente que se aplique) y los estándares de calidad de vivienda (HQS) del HUD incluso el cumplimiento de la Sección 31 de la Ley federal de control y prevención de incendios de 1974 y los códigos y estándares de edificación de la localidad.

Toda la estructura también debe cumplir con los estándares mínimos para inmuebles (MPS) establecidos por el programa que se basan en los estándares de calidad de vivienda del HUD, el código de edificación ecológica de Florida (donde corresponda), la Lista de control de adaptaciones de edificación ecológica del HUD (donde corresponda) y todos los requisitos de códigos estatales y locales.

La reparación se limitará a estructuras de construcción in situ y modulares cuya reparación se consideró viable o unidades de vivienda móviles/prefabricadas (MHU) que tienen menos de 5 años de antigüedad y menos de \$15,000 en valor de alcance de construcción (costos directos e indirectos combinados) necesaria para que el inmueble satisfaga los estándares de construcción del programa.

**Reconstrucción** será definida como demolición, remoción o desecho de una unidad de vivienda existente y el reemplazo de esa unidad en el mismo terreno, y con el mismo plano, por una nueva unidad que cumple con los Códigos Residenciales Internacionales (IRC) según lo requiere el Código de Florida. La cantidad de unidades en el terreno no puede aumentar y la superficie total en pies cuadrados de la estructura residencial principal y original a ser reconstruida no puede ser considerablemente superada; sin embargo, la cantidad de habitaciones en una unidad puede subir o bajar.

**Reemplazo** es la demolición y remoción de una unidad de vivienda modular o prefabricada seguida por el reemplazo de esa unidad en el mismo terreno, y con el mismo plano que la unidad original.

La **elevación** se realizará mediante la construcción de pilares y vigas. Relleno para lograr la altura de elevación adecuada no será elegible.

## 8.2 Estándares de construcción de viviendas resilientes

Como lo indica la Sección 1.16, el DEO ha adoptado medidas de resiliencia y mitigación en la forma de estándares para construcción de viviendas resilientes para ampliar las metas del HUD y de Florida de aumentar la resistencia ante futuros desastres. Los fondos del CDBG-DR permiten este tipo de actividad junto con la reparación de daños restantes por la tormenta.

La primera opción es el sistema de tejado. Si el tejado existente tiene daños por el huracán Irma que superan el máximo de reparación del 20%, entonces el Programa proveerá fondos para remover y reemplazar toda la cubierta del tejado, papel fieltro y armazón del tejado. Los nuevos materiales de tejas y papel fieltro serán seleccionados en conformidad con el código de edificación vigente de Florida y el armazón del tejado será reemplazado con un revestimiento de barrera radiante, como parte de la Lista de control de adaptaciones de edificación ecológica del CPD del HUD e instalado en conformidad con el código de edificación vigente de Florida. Además, se instalarán estribos antihuracanes en conformidad con el código de edificación de Florida.

La segunda opción es un sistema de ventanas y puertas exteriores. La estructura existente debe tener daños confirmados por el huracán Irma, y si fue construida antes de 2003 cuando se implementó el uso generalizado de productos diseñados para vientos en todo el estado de Florida, la vivienda puede ser elegible para obtener un sistema de ventanas y puertas de exterior. Los materiales de ventanas de exterior tendrán clasificación ENERGY STAR®, en compatibilidad con la Lista de control de adaptaciones de edificación ecológica de CPD del HUD, e incluirán cristales laminados antiimpacto, todo en conformidad con el código de edificación de Florida. Todas las nuevas ventanas vinílicas serán instaladas dentro de los marcos de ventanas existentes para eliminar destrucción de las terminaciones exteriores e interiores. Los materiales de puertas de exterior tendrán el estilo del panel metálico aislado, en conformidad con el código de edificación de Florida, incluso las nuevas trabas exteriores. Todas las puertas corredizas de vidrio exteriores serán reemplazadas por puertas corredizas vinílicas que incluyen bajas emisiones y cristales laminados antiimpacto. Si corresponde, un portón de garaje es elegible para ser reemplazado por un nuevo portón diseñado para impactos que incluyen puerta levadiza, riel, apliques y burletes laterales y superiores. Agregar o reemplazar una apertura de portón automático de garaje no es elegible bajo el Programa.

## 8.3 Mitigación y eliminación de pintura a base de plomo

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

1. Todos los sitios están limpios y se colocan protectores cuando es requerido por normas aplicables durante la renovación, sobre todo cuando se realizan actividades que alteran la pintura.
2. Todos los trabajadores en el sitio deben tener certificaciones adecuadas con ellos mientras están en el sitio.

3. Se requiere el certificado del renovador de plomo en el sitio en todo momento desde el inicio de la renovación hasta haber logrado el final de la eliminación definitiva del plomo.
4. Garantizar que se usan técnicas adecuadas cuando se realizan actividades que alteran la pintura.
5. Como mínimo, se requiere que se coloquen los siguientes dos artículos en todo momento claramente a la vista de todos los que se acerquen al sitio y todos los trabajadores hasta que se logre la eliminación definitiva del plomo:
  - Los letreros de advertencia en inglés y español requeridos por la RRP de la Agencia de Protección Ambiental (EPA):



Señalización de ejemplo

- Los letreros de advertencia de plomo en inglés y español requeridos por la Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (OSHA):



Señalización de ejemplo

Si las condiciones del sitio incumplen, se expedirá una orden de interrupción de la obra hasta que todos los problemas sean resueltos y estén verificados por plantel del Programa. El tiempo que el proyecto queda en espera será incluido cuando se calcule la duración de la construcción y se considera falta del contratista. La orden de detención de todos los trabajos también se tendrá en cuenta cuando se determinen futuras asignaciones y participación en futuros proyectos.



## 8.4 Inspecciones del progreso de la reparación y reconstrucción

Tras completar el 50% de la Declaración de Trabajo, el contratista notificará al HRRP y pedirá una inspección del 50% de las actividades de construcción completadas. El Gerente de Proyectos del Programa realizará la inspección del 50% para evaluar el progreso del contratista, confirmar que se hayan cumplido los estándares o códigos de edificación de la localidad y verificar que las actividades de construcción se hayan completado en conformidad con la Declaración de Trabajo. Si la inspección es desaprobada, el contratista debe corregir cualquier deficiencia y pedir una nueva inspección. Para que el contratista pida una inspección del 50%, se debe cumplir con las siguientes condiciones:

- La edificación estará en condición “seca”, es decir, ventanas, puertas, tejado y revestimientos estarán colocados, previniendo así el ingreso de agua al interior de la casa.
- La instalación principal de fontanería estará completa.
- La instalación principal de electricidad estará completa, incluso, entre otras cosas, la colocación de cajas de tomas, cajas de interruptores y la colocación de la caja del disyuntor del circuito.
- La inspección del 50% será realizada utilizando el Estimado del Alcance del trabajo (SWE) provisto por el DEO.

Tras aprobar la inspección, incluso cualquier autorización adicional requerida, el contratista puede presentar un paquete de facturación del 50% para los ítems completados con toda la documentación requerida. Tras la compleción satisfactoria de la revisión del paquete de facturación del 50%, se expedirá un pago al contratista menos una retención del 10%. La inspección del 50% y pago pueden ser exentos por el HRRP y el contratista, por escrito, según cada caso en particular. Ejemplos en los que la inspección del 50% y pago pueden ser exentos incluyen, entre otros:

- Reducir el riesgo de comprometer estándares de inspección que provean un ambiente decente, seguro y sanitario.
- Alcance del trabajo limitado que incluye daños al tejado principalmente o reparaciones menores.
- Esfuerzos por acelerar la compleción del proyecto para evitar más daños a la casa del dueño del inmueble.

## 8.5 Inspección de compleción sustancial e información de garantía

Una vez que el contratista ha completado todas las actividades de construcción descritas en la Declaración de Trabajo, el contratista pedirá una inspección de compleción sustancial para garantizar que todo el trabajo:

- Se ha completado satisfactoriamente según los estándares y códigos locales y estatales adecuados,
- Esté aceptado por todos los organismos reguladores de edificación adecuados e inspectores externos y
- Que la casa cumpla con los estándares de calidad de vivienda (HQS) del HUD como se define en la sección de definiciones de este documento.

El dueño del inmueble tiene derecho a aprobar con su firma la inspección de compleción sustancial; sin embargo, el HRRP se reserva el derecho de eximir la firma del solicitante si el HRRP considera que todas las reparaciones han sido completadas y el solicitante demora la firma.

Durante la inspección de compleción sustancial, el Gerente de Proyectos del DEO y el contratista desarrollarán una lista de cotejo formada por un listado de ítems y especificaciones escritas, que constituirá el trabajo restante necesario para completar el proyecto. La lista de cotejo representará el trabajo no realizado satisfactoriamente y/o todavía no realizado. Una vez que se ha preparado la lista de cotejo, se prevé que el contratista no realizará ningún otro ítem de trabajo aparte. Si la lista de cotejo incluye diez ítems, se considerará que el contratista no está listo para la inspección y será sometido a una nueva inspección durante la que se preparará una nueva lista de cotejo. Por cada nueva inspección requerida, se cobrará una tarifa que no supere los \$225.

Los contratistas deben entregar todas las garantías antes que el inspector apruebe la inspección de compleción sustancial. Se tomarán fotografías con fines de documentación. En este momento, el solicitante recibirá cuadernillos con instrucciones e información de garantías. La visita final al sitio confirma que se ha completado todo la obra y que ha sido aceptada por inspectores de cumplimiento del código de edificación y/o terceros, incluso que satisface todos los apartados de una lista de deficiencias.

## 8.6 Nuevas inspecciones

En caso de que el HRRP observe alguna falla durante las inspecciones, el contratista de construcción será informado de la o las fallas y recibirá un informe escrito de los hallazgos. Cuando el contratista de construcción ha corregido la o las fallas, el contratista de construcción puede pedir una nueva inspección que se realice en un momento no posterior a las 48 horas desde el pedido. Se puede cobrar una tarifa por nueva inspección, en una cantidad que no supere los \$225 por cada nueva inspección, y será responsabilidad del contratista de construcción.

## 8.7 Pedidos de cambio

Cuando sea necesario trabajo adicional para hacer reparaciones o corregir condiciones imprevistas o peligrosas, el contratista debe presentar al HRRP un Pedido de cambio que conste de una descripción detallada del trabajo necesario, incluidas cantidades y ubicación, el costo de dicho trabajo y el tiempo necesario para completar dicho trabajo. A menos que se determine que existe un peligro inminente para la salud y la seguridad, no se autorizará ningún trabajo hasta que no lo haga el HRRP por escrito. Se analizará la elegibilidad y la razonabilidad de los costos de todos los pedidos de cambio como se define en la [Subparte E de 2 CFR 200](#).

## 8.8 Método de pago/facturación

Tras aprobar las inspecciones del 50% y de compleción sustancial, incluso cualquier autorización adicional requerida, el contratista presentará la facturación adecuada y toda la documentación requerida al HRRP. Si el contratista tiene preguntas o inquietudes respecto de la facturación, el contratista puede comunicarse con el Gerente de Proyectos/jefe de construcción para plantear preguntas.

Las facturas deben incluir el número del contrato, el número de orden de compra y el número de identificación federal (FEID) que corresponda. El HRRP puede requerir cualquier otra información del contratista que el estado considere necesaria para verificar que los productos y/o servicios hayan sido prestados según el contrato.

El contratista proveerá información de precios para todos los ítems. Todos los pedidos de remuneración por servicios o gastos deben ser presentados con detalles suficientes para una auditoría previa o posterior en conformidad con la subsección [287.058\(1\)\(a\) de los Estatutos de Florida](#).

## 8.9 Responsabilidades del solicitante durante la construcción

El HRRP no será responsable de pertenencias perdidas o dañadas del solicitante o de inquilinos que hayan acontecido durante la construcción. El solicitante debe guardar o reubicar sus pertenencias y las de sus inquilinos hasta que la construcción esté completa.

1. Tras la firma del contrato, el solicitante tendrá 30 días calendario para mudar a los inquilinos fuera del inmueble y almacenar cualquier pertenencia personal de valor que podría dañarse durante la construcción.
2. El solicitante debe coordinar el acceso a la propiedad para los contratistas de edificación que proveen servicios de construcción. En caso de denegar acceso razonable y oportuno a un contratista de construcción que está intentando hacer un esfuerzo de buena fe para realizar reparaciones requeridas, el solicitante será retirado del programa.
3. El solicitante es responsable de la protección de sus bienes y pertenencias personales. El solicitante es responsable del movimiento, el almacenamiento y la protección de los bienes personales.
4. Durante la construcción, el solicitante no debe interferir en las áreas de reparación, y debe realizar un esfuerzo razonable por permanecer alejado de la zona de construcción.
5. Todos los escombros, vehículos abandonados y edificaciones que planteen un riesgo de seguridad y/o salud según lo determine la jurisdicción local o una persona habilitada para tomar una determinación de ese tipo, deben ser retirados del inmueble antes del inicio de la construcción. Los solicitantes deben remover bienes personales dilapidados.
6. El solicitante debe proveer todos los servicios públicos existentes según sean necesarios para el uso del contratista de construcción durante la construcción.

## 9.0 Posterior a la construcción

---

### 9.1 Cumplimiento de accesibilidad económica

Estos requisitos incluyen:

1. Mantener el inmueble como una propiedad de alquiler a largo plazo, no por temporada o vacaciones.
  - Las propiedades pequeñas en alquiler con una a cuatro unidades deben ser mantenidas como unidades en alquiler accesible por un periodo mínimo de un año.
  - Las propiedades multifamiliares con cinco unidades o más deben ser mantenidas como unidades en alquiler accesible por un periodo mínimo de 15 años.
2. Alquilar todas las unidades a inquilinos que tengan ingresos elegibles por grupo familiar (80% de AMI o menos).
3. Cobrar alquileres que sean iguales o menores, como mínimo, a los alquileres altos de HOME.
4. Seguir los procedimientos de certificación de ingresos y verificación y mantener registros de los ingresos de todos los inquilinos.
5. Mantener listados de alquileres completos y precisos.
6. Entregar un informe anual de cumplimiento al DEO para demostrar cumplimiento del acuerdo de subsidio y uso restringido del inmueble.
7. Alquilar unidades en conformidad con los estándares de Igualdad de Vivienda del HUD.

## 9.2 Revisión de cierre

Una vez que todos los pagos al contratista de construcción hayan sido expedidos, el expediente pasará a la etapa de revisión de cierre. La revisión de cierre es una revisión con varios niveles que termina en un proceso de verificación completa del expediente de punta a punta. El proceso de verificación empieza a nivel de gerente del caso, donde se revisan los requisitos de documentación básica del expediente para el programa y se reúne cualquier documentación adicional que pueda ser necesaria. En esta etapa, se vuelve a corroborar la información de duplicación de beneficios del solicitante en comparación con las fuentes federales de datos para determinar si hubo algún desembolso de beneficios adicionales entre el momento en el que el solicitante firmó el subsidio y la compleción de la construcción. Si se produjo un cambio o no y la cantidad de cualquier cambio se documenta en este paso.

Una vez que el gerente del caso completó la revisión inicial del expediente de punta a punta, el expediente es enviado al equipo de elegibilidad y control de calidad de DOB/VOB. El equipo de control de calidad puede corregir cualquier problema con el expediente, regresar al expediente al gerente de casos para realizar más trabajo o aprobar el expediente para enviárselo al DEO para la revisión final y aprobación.

El equipo de revisión de elegibilidad del DEO será el punto final de control en el recorrido hacia el cierre del expediente individual de un solicitante. El equipo de revisión de elegibilidad del DEO revisará los hallazgos del gerente del caso y equipo de control de calidad de menor nivel. El DEO puede regresar el expediente para más trabajo, enviar el expediente a subrogación/devolución o aceptar el expediente para su cierre.

Los ítems revisados para cierre en administración de casos y los controles de calidad de primer nivel incluyen documentación de que el expediente del solicitante está completo, como por ejemplo:

1. Elegibilidad del solicitante (ingresos, titularidad, ocupación, ciudadanía, etc.)
2. Elegibilidad del inmueble (ubicación, tipo de estructura, vínculo con tormenta, necesidad insatisfecha restante)
3. Certificaciones del solicitante (detener obra, cuadernillo sobre plomo, seguro para inundación, subrogación, fraude, etc.)
4. Revisión ambiental firmada por el Funcionario de certificación
5. Requisitos de construcción relacionados con el ambiente (evaluación de riesgo de plomo, eliminación, elevación, históricos, etc.)
6. Si son inquilinos, documentación de inquilinos y de la URA presente
7. Documentación de duplicación de beneficios
  - a. Revaluación de DOB y si hay nuevos beneficios, marcar para subrogación
8. Comunicaciones del solicitante
9. Documentación del solicitante (documentos de respaldo, acuerdo de subsidio, etc.)
10. Documentación de la construcción (informes de inspección, pedido de cambio, razonabilidad de costos, etc.)

Los ítems revisados para cierre al nivel del DEO incluyen documentación de prueba, como mínimo de:

1. Objetivo Nacional
2. Actividad Elegible
3. Verificación de hallazgos de administración de casos para los ítems anteriores

4. Verificación de pagos DOB gap retirados antes que los fondos del programa
5. Verificación de recomendaciones para subrogación
6. Copia de documentos de licitación
7. Copia del contrato de construcción
8. Copia de Pedidos de cambio
9. Constancia de Pago final de la construcción
10. Proceso de apelación completo, si corresponde
11. Copia de cualquier reclamo recibido y resultado

## 9.3 Subrogación

Cuando un solicitante recibe beneficios de fuentes federales de asistencia por desastre, organizaciones sin fines de lucro o su seguro después de que se toma una determinación de adjudicación y antes de la revaluación de DOB para cierre del expediente, estos fondos pueden ser adeudados por el solicitante al programa. Se pone en conocimiento a los solicitantes de esto en la etapa de solicitud, a través de recordatorios del programa y en cierres de adjudicación cuando se firma el acuerdo de subsidio. Como parte del proceso del acuerdo de subsidio, los solicitantes también firman un acuerdo de subrogación.

Si durante el proceso de revisión de cierre la revaluación de DOB descubre que se entregaron fondos duplicados adicionales al solicitante, el DEO notificará al solicitante la cantidad de fondos duplicados. La carta incluirá la exigencia del pago de los fondos que deben ser subrogados al programa. El solicitante debe enviar estos fondos a través de un cheque certificado al DEO.

## 9.4 Devolución

El DEO puede gastar fondos en proyectos de solicitantes donde el solicitante no mantiene el cumplimiento de políticas y procedimientos del programa. En algunos casos, el DEO puede trabajar con el solicitante para que cumpla, pero en otros, la infracción producirá la descalificación. En caso de que el DEO gaste fondos en el proyecto de un solicitante que no cumple, y que no se puede corregir, el solicitante puede adeudar los fondos gastados en el proyecto al DEO. Esto se conoce como devolución de fondos.

El mayor riesgo de devolución se verá con los proyectos de reparación y reconstrucción de viviendas para alquiler. Estos proyectos tendrá un periodo de monitoreo de un año posterior a la construcción (1-4 unidades) o un periodo de cumplimiento de 15 años (más de 5 unidades). Los inmuebles deben ser restringidos para inquilinos LMI y los alquileres deben ser restringidos a tarifas aprobadas que preserven las opciones de viviendas accesibles. El DEO monitoreará el cumplimiento de listados de alquileres, revisará contratos de alquiler y otra documentación de respaldo anualmente. Los solicitantes de viviendas para alquiler tienen una obligación continua de cumplir con el monitoreo y los requisitos normativos durante este periodo. En caso de no alquilar el inmueble a individuos LMI a estas tarifas restringidas se producirá la devolución de la cantidad de fondos totales provistos por el DEO para la construcción del proyecto.

## Appendix A: Plan de Marketing Afirmativo

---

El programa asume el compromiso de promover de manera afirmativa la igualdad de vivienda a través de políticas de marketing afirmativo. Los esfuerzos de marketing afirmativo para los fondos por desastre incluirán los siguientes:

- A. Este Plan de Marketing Afirmativo, basado en normas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de Estados Unidos, describe las políticas y los procedimientos para actividades de vivienda. Hay procedimientos establecidos para unidades con marketing afirmativo financiadas a través del programa. Los procedimientos cubren diseminación de información, asistencia técnica para solicitantes, gestión de proyecto, requisitos de informe y revisión de proyectos.
- B. La meta es garantizar que las personas elegibles de todos los grupos de raza, etnia, nacionalidad de origen, religión, estatus familiar, discapacidad, “necesidades especiales” y poblaciones con menor probabilidad de solicitar asistencia tengan la oportunidad de rehabilitar su propiedad de alquiler, que sufrió daños debido al huracán Irma y/o sus secuelas.
- C. En conformidad con políticas y procedimientos de marketing afirmativo, los participantes del programa serán informados sobre oportunidades disponibles y requisitos de respaldo a través de asesores, materiales impresos y electrónicos, publicaciones, contacto directo, talleres/seminarios y a través de la colocación de volantes o pósteres en instalaciones públicas.
- D. El HRRP realizará marketing a través de medios de difusión ampliamente disponibles; se realizarán esfuerzos para lograr el marketing afirmativo del programa Rebuild Florida de CDBG-DR del siguiente modo:
  - Anuncio en medios de difusión que proveen acceso único para personas que son consideradas miembros de una clase protegida bajo la ley de Igualdad de Vivienda.
  - Difusión a organizaciones públicas o sin fines de lucro y organización o asistencia a reuniones comunitarias.
  - Otras formas de difusión adaptadas para alcanzar a la población elegible incluso contacto puerta a puerta, de ser necesario.
- E. Se ofrecerán las solicitudes y formas en inglés y en otros idiomas preponderantes en la región. Además, se hará el mayor esfuerzo para ayudar a los solicitantes potenciales con dominio limitado del inglés en el proceso de solicitud.
- F. Además, se tomarán medidas para que el programa sea accesible para personas que son consideradas miembros de una clase protegida bajo la ley de Igualdad de Vivienda mediante la organización de reuniones informativas en edificios que cumplan con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA), ofreciendo asistencia en lengua de señas cuando se la solicite (con aviso de 3 días) y ofreciendo asistencia especial para discapacidades visuales cuando se la solicite (con aviso de 3 días).
- G. Se retendrá documentación de todas las medidas de marketing utilizadas, incluso copias de las publicidades y anuncios, y se pondrán a disposición del público a solicitud del mismo.
- H. El HRRP usará el logotipo de Igualdad de Vivienda en las publicidades del programa, publicará pósteres de Igualdad de Vivienda e información relacionada y, en general, informará al público de sus derechos bajo las reglamentaciones de Igualdad de Vivienda.

---

## Appendix B: Proceso de reclamo o apelación

---

En conformidad con el Plan de Participación Ciudadana de 24 CFR 91 y 24 CFR 570.486(a) (7), el HRRP ha desarrollado el proceso para apelaciones informales y reclamos al DEO. A través del proceso de apelaciones informales, los solicitantes tienen un mecanismo para pedir que se realice otra revisión de una decisión tomada en relación con su expediente. Las políticas del programa no se pueden apelar. Asimismo, los ciudadanos pueden presentar reclamos (tanto formales como informales) que se responderán en el plazo de 15 días laborables.

La información acerca del derecho y de la forma de presentar una solicitud de reconsideración, una apelación informal y reclamo a la agencia aparecerá impresa en todas las directrices y publicada en el sitio web de Rebuild Florida, [www.rebuildflorida.gov](http://www.rebuildflorida.gov), en todos los idiomas locales, conforme resulte adecuado y razonable.

### Apelaciones

**Apelación informal al DEO:** La decisión del HRRP puede someterse a una nueva revisión a través de un proceso de apelaciones informales de la agencia. Alguien que pide una apelación informal al DEO debe presentar una solicitud por escrito de apelación informal dentro de los 30 días de la decisión de reconsideración y aviso para apelar. En una apelación informal, el DEO realizará investigaciones según sea necesario. Además, se realizará una audiencia de apelación informal, según sea necesario. La audiencia de apelación informal se realizará por teléfono con todos los participantes en una llamada en conferencia. Después de presentar la solicitud de una apelación informal al DEO, se producirán los siguientes eventos:

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

Los ciudadanos pueden presentar una apelación informal a través del correo electrónico de Recuperación por Desastres en [CDBG-DRAppeals@deo.myflorida.com](mailto:CDBG-DRAppeals@deo.myflorida.com) o enviarla por correo postal a la siguiente dirección:

Attention: Office of Disaster Recovery, Special Deputy Myakka Slater  
Florida Department of Economic Opportunity  
Division of Community Development  
107 East Madison Street  
Tallahassee, FL 32399

**Apelación formal/Aviso de derechos de apelaciones administrativas:** Toda persona cuyos intereses sustanciales se vean afectados por la determinación del DEO tiene la posibilidad de acceder a una audiencia administrativa en la División de Audiencias Administrativas en virtud de la sección 120.569 de los Estatutos de Florida. Para conocer el contenido necesario de una petición que cuestione una medida de la agencia, consulte las normas 28-106.104(2), 28-106.20(2) y 28-106.301 del Código Administrativo de Florida.

Toda petición debe presentarse ante el funcionario de la agencia dentro de los 30 días calendario tras haber recibido esta determinación. Se presenta una petición cuando la recibe:

Agency Clerk Department of Economic Opportunity  
Office of the General Counsel  
107 East Madison Street, MSC 110  
Tallahassee, Florida 32399-4128  
Fax: (850) 921-3230  
Correo electrónico: [Agency.Clerk@deo.myflorida.com](mailto:Agency.Clerk@deo.myflorida.com)

Si un solicitante presenta una solicitud de apelación informal al DEO, el requisito de presentar oportunamente una petición que dispute la medida de la agencia se suspenderá hasta que el Departamento tome una decisión. En ese momento, se iniciará un nuevo período de apelación. Ningún solicitante perderá su derecho en virtud del Capítulo 120 de los Estatutos de Florida por presentar una solicitud de apelación informal.

### **Apelaciones de la Ley uniforme de asistencia para reubicación (URA)**

Los inquilinos pueden apelar cualquier caso en el que crean que el HRRP no ha considerado correctamente su solicitud de asistencia. Esto incluye, entre otras cosas, la elegibilidad del inquilino para un pago requerido para asistencia para reubicación o la cantidad del mismo. El inquilino debe apelar decisiones del HRRP relacionadas con la asistencia para reubicación dentro de los 30 días de recibir una determinación por escrito del HRRP que describa la decisión del programa en relación con su elegibilidad para beneficios o cantidad de beneficios.

### **Reclamos**

La meta del Programa para reparación y reemplazo de viviendas (HRRP) es resolver reclamos e inquietudes de ciudadanos en una manera que sea sensible a las inquietudes de los reclamantes y logre un resultado imparcial. El HRRP tratará todos los ciudadanos con respeto y responderá los reclamos y las inquietudes dentro de los 15 días laborables, cuando sea viable.

Encontrará información sobre cómo presentar un reclamo en el sitio web, en las oficinas del programa e incluida en materiales impresos.

### **Quejas**

### ***ciudadanas***

Todos los reclamos y consultas que se reciban serán tratados por el personal de servicios de gestión de constituyentes de la Oficina de Recuperación por Desastre. Los reclamos son cualquier declaración verbal o escrita de queja, incluso llamados telefónicos, correos electrónicos, faxes o cartas que el estado, su contratista y/u otra fuente del programa recibe. Las consultas son pedidos de información o asistencia. Todos los reclamos y consultas recibidos serán analizados por el personal de servicios de gestión de constituyentes para:

1. Investigación, según sea necesario;
2. Resolución; o
3. Acciones de seguimiento.

Todo reclamo y consulta será incluido en un sistema de seguimiento. El personal de Servicios de Gestión de Constituyentes mantendrá archivos electrónicos que incluyan:

- El nombre del reclamante e información de contacto
- La fecha de recepción del reclamo,
- Una descripción del reclamo,
- El nombre de cada persona contactada en relación con el reclamo,
- Un resumen del resultado y la fecha de la respuesta al reclamante.
- Una explicación de la resolución del expediente.

El personal de Servicios de Gestión de Constituyentes analizará estos reclamos y consultas al menos mensualmente para determinar si se está desarrollando un patrón y, en ese caso, determinar si el asunto amerita un cambio de políticas o más capacitación.



Los reclamos y consultas pueden ser presentados en cualquiera de los siguientes modos:

1. Directamente al DEO:
  - a. Por internet visitando el sitio web del Programa para completar una forma de reclamo por internet a través de: [INSERTAR URL DE REBUILD FLORIDA AQUÍ CUANDO ESTÉ DISPONIBLE DEL DEO]
  - b. Por correo de los EE.UU. a:

Attention: Rebuild Florida Constituent Services  
Florida Department of Economic Opportunity Division of Community Development  
107 East Madison Street Caldwell Building, MSC 160  
Tallahassee, Florida 32399

- c. Por correo electrónico a: [cdbg-dr@deo.myflorida.com](mailto:cdbg-dr@deo.myflorida.com)
2. Directamente a un representante a nivel del programa:
  - a. Llamando al teléfono de atención del programa Rebuild Florida al 844-833-1010 para recibir asistencia de un representante del centro de atención.
  - b. En persona en un centro de admisiones para recibir asistencia de un especialista en admisiones

### **Reclamos de Igualdad de vivienda**

Las personas que afirmen una violación a las leyes de igualdad de vivienda serán derivadas al contacto local del DEO y se presentará un reclamo. El DEO retendrá un registro en el que constarán todas las averiguaciones, acusaciones, reclamos y derivaciones por igualdad de vivienda. Además, el DEO denunciará sospechas de incumplimiento al HUD. El contacto para reclamos de Igualdad de vivienda es:

[FairHousing@deo.myflorida.com](mailto:FairHousing@deo.myflorida.com)

Teléfono: 850-717-8426

### **Fraude del contratista**

Si cualquier contratista de construcción u otro individuo se pone en contacto directamente con un solicitante de forma fraudulenta afirmando estar asociado con el programa Rebuild Florida, el solicitante no debería proveer ninguna información de identificación. Los representantes de Rebuild Florida tendrán insignias oficiales con su fotografía y nombre y los solicitantes recibirán comunicaciones oficiales de Rebuild Florida antes de que cualquier persona llegue a su hogar. Si un inspector o contratista llegara al domicilio de un solicitante de forma imprevista, el solicitante debería comunicarse con el programa de inmediato, llamando al 844-833-1010.

Además de comunicarse con el programa Rebuild Florida, recomendamos al solicitante comunicarse directamente con la Oficina del Fiscal General respecto del fraude del contratista a través de una de las siguientes opciones:

1. Llame al 1 (866) 9NO-SCAM (866-966-7226) o;
2. Presente una denuncia por fraude de contratista por medios electrónicos en MyFloridaLegal.com haciendo clic en "General Complaints" en la pantalla de inicio y siguiendo las instrucciones.

# Appendix C: Lista de control de la Evaluación de

Applicant ID:		Company: // Assessor Name:		QC Reviewer:	
DEO Reviewer:				PASS / KICK BACK	
				PASS	
Structure Type	SINGLE				
CRE AMOUNT \$	0.00			SWE AMOUNT \$	0.00
<b>INSURED INFO/PARAMETERS</b>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>Comment</b>	
Correct Name		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Correct Address		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Applicant ID		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Correct Pricelist		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Correct Tax Rate		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Date of Loss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Date Inspected		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Inspector Name		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
Correct Type of Loss		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>		
<b>Documents</b>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<b>SWE</b>	<b>Comment</b>
Correct naming conventions used?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SWE File Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Value of SWE displayed matches SWE PDF?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
CRE File Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Value of CRE displayed matches CRE PDF?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RSWE File Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Value displayed matches RSWE File Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Mobile Home File Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Value of MH file displayed matches MH PDF?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
RVR File Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Value of RVR displayed matches RVR PDF?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Line Items</b>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
SWE eligible line items present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Correct quantities for scope of work?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Damage Narrative Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>XACTIMATE SKETCH</b>		<input checked="" type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Is Sketch Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Living Square Footage displayed in system?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Correct Sketch for structure type (ex: MH, UTE)?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Sketch matches home?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Additional Possible Scope</b>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Applicable Environmental Scope Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Applicable Lead Mitigation Scope Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Applicable Elevation Scope Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Applicable Structural Scope Present?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>HEADER INFO</b>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Correct Coverages (CRE & SWE)?		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
<b>Scope item concerns / ROOMS</b>		<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

5/22/2019 11:41 AM

daños

## Appendix D: Metodología de Solicitud Piloto

---

### Propósito

La Solicitud Piloto es un método para identificar un cohorte de solicitantes de cada zona afectada que puede ser deliberadamente observado a través del proceso del HRRP completo para identificar y resolver asuntos antes de que el grueso de los solicitantes llegue al proceso completo. La observancia cercana del cohorte piloto tiene la intención de probar el diseño del proceso inicial y producir decisiones informadas para mejorar eficiencias a medida que el resto de la población de solicitantes ingresa al flujo de trabajo.

La Solicitud Piloto también tiene como objetivo probar una metodología de tareas en simultáneo que se conoce acelera el procesamiento de solicitantes, pero puede tener un costo adicional. Del cohorte piloto se procesará en simultáneo la solicitud, la elegibilidad, la evaluación de daños y la revisión ambiental antes de los pasos de viabilidad, duplicación de beneficios y adjudicación de subsidio. El procesamiento simultáneo de estas tareas será posible como costos de prestación de actividad para el grupo piloto.

El proceso con registro doble que produce la marcación de las solicitudes como parte de la Solicitud Piloto o no piloto contribuye con la capacidad del DEO para realizar una prueba en tiempo real del programa. El cohorte piloto identificado no tendrá ningún efecto sobre el progreso de otros solicitantes a través del proceso. Cualquier problema que el DEO encuentre puede ser tratado y resuelto para garantizar un procesamiento sin interrupciones de las solicitudes en grueso, promedio y más complicadas.

Las solicitudes que están fuera del grupo piloto también serán procesadas al mismo tiempo que los expedientes de la Solicitud Piloto estén atravesando el sistema. Sin embargo, los solicitantes que estén fuera del grupo piloto seguirán el proceso lineal que requiere la compleción de la solicitud antes del análisis de elegibilidad inicial, la aceptación del análisis de elegibilidad antes de la evaluación de daños, la aceptación de la evaluación de daños antes de la revisión ambiental, la aceptación de la revisión ambiental antes de la viabilidad, duplicación de beneficios y adjudicación de subsidio.

La intención del piloto es calcular los beneficios y riesgos asociados con un método de procesamiento simultáneo. Respalda un análisis de si el modelo lineal más conservador, el modelo simultáneo o alguna combinación de los dos procesos proveerá los mejores resultados para el Departamento de Oportunidades Económicas (DEO) y nuestros ciudadanos afectados por Irma.

### Selección de Solicitud Piloto

Desde el 4 de enero al 11 de enero de 2019, personal del HRRP analizó la información de inscritos y solicitantes para identificar un grupo inicial de solicitantes para el cohorte piloto. Hubo 5,888 inscritos aceptables para la Fase 1 con 1,745 solicitudes iniciadas y 599 solicitudes completadas disponibles para selección en el cohorte piloto. La meta inicial fue identificar 10-20 solicitantes de cada una de las comunidades MID originales designadas por el HUD y finalmente se seleccionaron 415 solicitantes.

Condiciones establecidas y suposiciones que subyacen la prueba del cohorte inicial:

- 1) Se invita solo a inscritos de la fase I a presentar la solicitud
- 2) Los inscritos motivados completarán sus solicitudes antes
- 3) Las VOAD locales identificadas ayudarán a los solicitantes a acelerar la compleción
- 4) Las solicitudes deben estar completas de los requisitos del solicitante

Criterios para análisis de selección del cohorte en solicitudes completadas:

- 1) De los 10 condados o 4 códigos postales originales (condados de Monroe, Miami-Dade, Duval, Lee, Polk, Collier, Brevard Broward, Orange y Volusia; códigos postales 32068, 34266, 32136 y 32091) (Nivel 1 ERR completo)
- 2) Beneficios de Seguro \$0, FEMA \$1-15000, SBA \$0, NFIP \$0
- 3) No en una planicie aluvial
- 4) Vivienda edificada después de 1978
- 5) Ninguna carta de daño sustancial ni carta de inhabilitación para vivir (Agregar en la sección daños de la solicitud)
- 6) Programa de reparación

El 11 de enero de 2019, el DEO amplió los criterios para el cohorte piloto para probar la capacidad de motivar a solicitantes que habían iniciado su solicitud, pero todavía no la habían completado, e incluir solicitantes en el Condado de Monroe, una planicie aluvial designada. En ese momento hubo 5,989 inscripciones en Fase 1 con 1904 solicitudes iniciadas y 770 solicitudes completadas. Se agregaron 220 solicitantes adicionales que se ajustaban a este criterio al cohorte para probar el proceso simultáneo de solicitud, elegibilidad, evaluación de los daños y revisión ambiental.

Los únicos criterios de selección utilizados para el cohorte piloto son los indicados antes. Ningún otro atributo del inmueble o solicitante fue utilizado para el análisis de la selección piloto. Se seleccionaron al azar identificaciones de inscritos y solicitantes siempre que se cumplieran los criterios enumerados.

#### **Plazo de Solicitud Piloto**

El plazo del proyecto de Solicitud Piloto está definido por la compleción sustancial de la revisión ambiental del grupo de solicitud piloto y la presentación de esa documentación al Departamento de Oportunidades Económicas. Empezó el 14 de enero de 2019 y se completó el 5 de abril de 2019.

#### **Resultados de Solicitud Piloto**

Los siguientes cuadros muestran la población piloto y las poblaciones no pilotos al 5 de abril. Una comparación de ambos cuadros demuestra claramente que las solicitudes no piloto siguieron para ser procesadas para analizar elegibilidad inicial al mismo tiempo que las solicitudes piloto haciendo que un 99.3% de solicitudes completadas no piloto disponibles haya sido procesado en ese paso al mismo tiempo que el 100% de las solicitudes piloto había alcanzado este estatus.

**Cuadro 1:** Estatus de Solicitante Piloto al 5 de abril de 2019

Tarea	Completadas
Inscripciones de la Fase 1 (En Piloto)	415
Solicitudes iniciadas	369
Solicitudes completas	327
Retiradas	38
Solicitudes incompletas	50
Revisión de elegibilidad inicial completada	354
No elegible	4
Documentos pendientes	257
Verificación completa	93
Retiradas	0
Evaluación de daños pedida	415
Evaluación de daños completada	369
Revisión ambiental pedida	415
Revisión ambiental presentada al DEO	339
DOB completa	154
Estatus de procesamiento de adjudicación	10
Notificación de determinación de beneficio	3
Contratista contratado	0
Cálculo del subsidio y notificación	0
NTP de construcción expedido	0
Construcción completa	0
Cierre	0

**Cuadro 2:** Estatus de población completa al 5 de abril de 2019

Tarea	Completadas
Inscripciones de la Fase 1	8, 656
Solicitudes iniciadas	3,097
Solicitudes completas	2,267
Retiradas	38
Revisión de elegibilidad inicial completada	2,251
No elegible	41
Documentos pendientes	1628
Verificación completa	581
Retiradas	1
Evaluación de daños pedida	563
Evaluación de daños completada	490
Revisión ambiental pedida	415
Revisión ambiental presentada al DEO	339
DOB completa	154
Estatus de procesamiento de adjudicación	10
Notificación de determinación de beneficio	3
Contratista contratado	0
Cálculo del subsidio y notificación	0
NTP de construcción expedido	0
Construcción completa	0
Cierre	0

El número final de solicitantes que permaneció en el programa piloto al 5 de abril fue 369. Todos los 369 de estos solicitantes participantes habían tenido evaluación de los daños y revisión ambiental completadas para presentación al DEO. De estos 369 solicitantes, 45 todavía deben completar la solicitud y 257 requieren documentación adicional.

La compleción promedio de la evaluación de los daños y de la revisión ambiental fue 15 días y 45 días respectivamente. Esto representa el cálculo en bruto que incluye demoras de coordinación con solicitantes. Al quitar las demoras de coordinación (tiempo necesario para comunicarse con el solicitante, tiempo del solicitante necesario antes de la cita) y evaluar el tiempo neto para cada tarea, las evaluaciones de los daños se completaron dentro de los siete días y las revisiones ambientales se completaron dentro de los 25 días de la cita con el solicitante.<sup>1</sup>

El proceso piloto ha demostrado que los solicitantes que no han completado sus solicitudes estaban más propensos a completar sus solicitudes cuando se coordinaron las inspecciones de evaluación de los daños y revisión ambiental, manteniendo a los solicitantes interesados. Al realizar estos procesos en simultáneo, el tiempo de procesamiento total hasta la revisión ambiental tuvo un promedio en bruto de 45 días para pasar a los siguientes pasos de DOB y viabilidad. Sin embargo, la compleción de la solicitud se ve estancada por la necesidad de documentación adicional.

Los procesos de elegibilidad, determinación de beneficios, cálculo del subsidio y notificación han demostrado ser procesos relativamente rápidos, cada uno tardando alrededor de un día para completarse. Del mismo modo, el proceso de adquisición ha demostrado ser eficiente con un plazo de respuesta de adquisición de contratistas de solo 10 días.

Los solicitantes que están atravesando el proceso lineal también tienen índices similares de compleción con la evaluación de los daños con un promedio neto de siete días desde la inspección hasta la compleción de ese trabajo pero la coordinación de horarios de este paso sigue siendo coherente con las solicitudes piloto que produjeron un plazo en bruto de 15 días. La verificación requerida en el proceso lineal, antes de ordenar una revisión ambiental promedia los 10 días. En base a esta información, que todavía es limitada en este momento, el proceso lineal se estima que tarde un promedio de 75 días desde la compleción de la solicitud hasta la presentación de la revisión ambiental, un aumento de 30 días por encima del grupo piloto. Los procesos restantes son exactamente los mismos para el grupo no piloto que para el grupo piloto y, por ende, se prevé que produzcan resultados similares a las solicitudes piloto que han atravesado estos procesos.

---

<sup>1</sup>Quince días es el tiempo neto promedio alcanzado para solicitantes que no requirieron coordinación con la Oficina de Preservación Histórica del Estado (SHPO). El promedio de aquellos que solicitaron coordinación con la SHPO fue de 45 días, que incluyó preparación del expediente para coordinación y el periodo de respuesta de la SHPO de 30 días.