



# PROGRAMA DE REPARACIÓN Y REEMPLAZO DE VIVIENDA REBUILD FLORIDA

## **DIRECTRICES DE ALQUILER**

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

# Índice



Parte 1 Descripción general del programa .....	1
1.1 Objetivo del programa .....	1
1.2 Límites de ingresos del HUD .....	7
1.3 Requisitos del programa .....	8
1.4 Inscripción .....	8
1.5 Solicitudes .....	9
1.6 Calendario de prioridades .....	10
1.7 Educación sobre el programa .....	10
1.8 Estructuras elegibles .....	10
1.9 Tipo de ayuda que se ofrece .....	11
1.10 Asistencia de reubicación del arrendatario .....	13
1.11 Estándares de construcción .....	14
1.12 Normas de accesibilidad .....	15
1.13 Límites de asignación y asistencia de vivienda .....	15
1.14 Viabilidad del análisis de reparación .....	16
1.15 Respuesta del solicitante .....	16
1.16 Responsabilidades del solicitante .....	17
1.17 Quejas/Apelaciones/Conflicto de intereses .....	18
1.18 Lucha contra el Fraude y Políticas de Cumplimiento .....	19
1.19 Archivos, registros e informes .....	19
1.20 Requisitos de adquisición .....	19
Parte 2 Requerimientos de elegibilidad .....	20
2.1 Daños del huracán Irma .....	20
2.2 Ubicación .....	20
2.3 Propiedad .....	21
2.4 Uso de propiedad .....	21
2.5 Impuestos sobre la propiedad .....	21
2.6 Tipo de propiedad .....	21
2.7 Aplicaciones no elegibles .....	21
2.8 Requisitos de certificación para recibir asistencia .....	21
Parte 3 Duplicación de beneficios .....	23
3.1 Descripción general .....	23
3.2 Subvenciones de recuperación de desastres de la FEMA .....	23
3.3 Seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA .....	23
3.4 Aumento del costo de cumplimiento (ICC) .....	24
3.5 Seguro privado .....	24
3.6 Administración de Empresas Pequeñas (SBA) .....	24
3.7 Costo admisible de reparaciones .....	25
3.8 Fraude del contratista .....	25
3.9 Pago forzoso de hipoteca .....	25
3.10 Honorarios legales .....	25

<del>3.11</del>	<del>Declaración de impuestos</del>	<del>26</del>
3.12	Cálculo de la cantidad de compensación de DOB	26
3.13	Subrogación	26
Parte 4	Inspecciones y evaluaciones ambientales	28
4.1	Descripción general	28
4.2	Inspección inicial y verificación de daños	28
4.3	Artículos elegibles y no elegibles	28
4.4	Revisión ambiental	29
Parte 5	Determinación de adjudicación	30
Parte 6	Antes de la construcción	31
6.1	Fondos en custodia y complementarios	31
6.2	Identificación de peligros por la pintura de plomo	31
6.3	Desarrollo de los costos de los proyectos de reparación	31
6.4	Reemplazo de unidades de vivienda móviles/prefabricadas	31
6.5	Decisiones de reconstrucción y selección del plan	31
6.6	Asignaciones de contratistas y contratos de construcción	33
6.7	Documentos de celebración del contrato	33
6.8	Aviso para iniciar los trabajos	33
6.9	Requisitos del contratista	33
Parte 7	Construcción	35
7.1	Descripción general	35
7.2	Alteración y disminución de la pintura con plomo	35
7.3	Inspecciones de los avances de la reparación y reconstrucción	36
7.4	Inspección final e información sobre la garantía	36
7.5	Reinspecciones	37
7.6	Órdenes de cambio	37
7.7	Responsabilidades del solicitante durante la construcción	37
Parte 8	Cumplimiento con la asequibilidad	38
Apéndice A	Plan de comercialización afirmativa	39
Apéndice B	Proceso de Reconsideración, Apelación y Denuncia	40

## Parte 1 Descripción general del programa

### 1.1 Objetivo del programa

#### INTRODUCCIÓN

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

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

Actualmente, el DEO destinará \$ 273 329 800 en fondos CDBG-DR para el HRRP. Según los datos obtenidos durante el proceso de planificación de la acción, el DEO prevé que 6000 propiedades serán rehabilitadas, reconstruidas o reemplazadas. Una vez que el HUD apruebe la enmienda sustancial para el plan de acción, la asignación del HRRP aumentará a un total de \$ 346 186 147 con una proyección de 7 150 hogares que serán rehabilitados, reconstruidos o reemplazados.

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

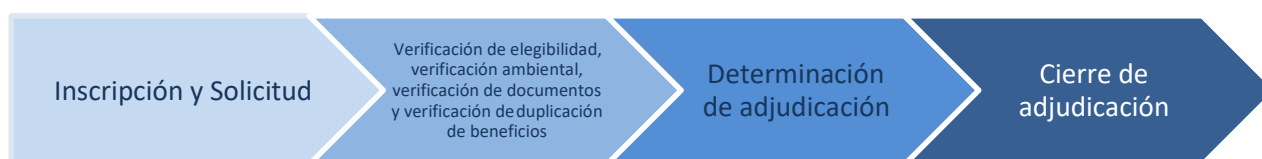
El HRRP es un programa centralizado de reparación o reemplazo de viviendas para beneficio de familias con ingresos bajos a moderados afectados por el huracán Irma. El programa administrará y completará el proceso de construcción para reparar, reemplazar o reconstruir viviendas para los solicitantes elegibles.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

**La parte de Alquiler para el HRRP a la que se refiere este documento está abierta a propietarios de propiedades unifamiliares de alquiler y Autoridades de Vivienda Pública (PHA). Esto significa que las estructuras unifamiliares y multifamiliares pueden ser elegibles, de acuerdo con la parte de Alquiler del programa. Los propietarios de viviendas unifamiliares también serán incluidos; sin embargo, se ha publicado otras directrices para propietarios de unidades unifamiliares que ocupan sus hogares. Puede encontrar las directrices en [www.RebuildFlorida.gov](http://www.RebuildFlorida.gov).**

Si alguna unidad de vivienda que cuente con apoyo de este programa está ocupada actualmente por inquilinos, los inquilinos tendrán la oportunidad de regresar a las unidades rehabilitadas o reconstruidas con los fondos del CDBG-DR. El desplazamiento de dichos inquilinos resultará en la aplicación de la Ley para la Reubicación Uniforme (URA, Uniform Relocation Act) y todos los requisitos, restricciones y/o exenciones de los asociados detallados en los avisos del registro federal y la URA.

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

Figura 1 Pasos iniciales de solicitud y documentación



La fase de construcción y cumplimiento, como se observa en la Figura 2, es donde se brinda asistencia de reparación, reemplazo o reconstrucción al propietario arrendador a través de las actividades de construcción directas realizadas por el programa y el resultado es una unidad de vivienda asequible y lista para el mercado. Luego de la verificación de los ingresos del inquilino y la terminación del período de asequibilidad que se establece por los requisitos de los gobiernos locales, se cerrará el beneficio y se asumirá que el propietario de ha cumplido durante todo el período de asequibilidad establecidos por los requerimientos de los gobiernos locales.

Figura 2: Construcción y cumplimiento



## PROPÓSITO

El objetivo del programa de alquileres es ayudar a reparar, reemplazar o reconstruir los hogares existentes e incrementar la cantidad de viviendas de alquiler asequibles en las comunidades que sufrieron el impacto del huracán Irma. Este es un programa de construcción que proporcionará ayuda de construcción a los propietarios elegibles. El programa proporcionará servicios de gestión de la construcción y de aseguramiento de la calidad en todas las actividades de construcción. El programa revisará y verificará las facturas de los contratistas y desembolsará los correspondientes pagos. El programa pagará todos los fondos, en nombre del propietario, a un contratista de construcción asignado por el programa, según intervalos de construcción predeterminados. No se efectuará ningún pago directamente al dueño de la propiedad.

El objetivo principal del HRRP para las propiedades de alquiler es proporcionar fondos para la reparación, el reemplazo o la reconstrucción de unidades de vivienda asequible en áreas impactadas por el huracán

Irma. Se establece los siguientes objetivos para la implementación y la administración del programa de alquiler:

- 1) Proporcionar opciones de vivienda de alquiler seguras y resistentes en áreas de la Florida impactadas por el huracán Irma.
- 2) Garantizar que se satisfagan las necesidades de vivienda de los hogares con ingresos bajos a moderados.

Todas las unidades de alquiler con apoyo del HRRP deben restringirse a personas con ingresos bajos a moderados (LMI, low to moderate income) durante el período de asequibilidad establecidos por los requerimientos de los gobiernos locales. Las rentas, como mínimo, deben cumplir con las Rentas de Asociación de Alta Inversión de Viviendas. Los alquileres no pueden exceder el 30 % del ingreso mensual para un hogar que gana el 80 % o menos del Ingreso Medio del Área (AMI, por sus siglas en inglés).

### OBJETIVO NACIONAL Y ACTIVIDADES ELEGIBLES

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

1. Reparación, reconstrucción o reemplazo de unidades de vivienda dañadas por el huracán Irma, que incluyen:
  - a. Poner el hogar en cumplimiento con el código,
  - b. Medidas individuales de mitigación para reducir futuros impactos de tormentas, y
  - c. Elevación.
2. Finalización del trabajo en viviendas que han sido parcialmente reparadas.
3. Asistencia de reubicación temporal basada en las necesidades de los inquilinos y su participación en el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas.

### DEFINICIONES

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

**Período de asequibilidad:** A fin de garantizar que la inversión del CDBG-DR en propiedades de alquiler tenga como resultado viviendas asequibles, el HRRP impone requisitos de renta y ocupación a lo largo de un período de cumplimiento, conocido como período de asequibilidad. Todas las unidades de alquiler con apoyo del HRRP deben restringirse a personas con ingresos bajos a moderados durante el período de asequibilidad. Las rentas, como mínimo, deben cumplir con las Rentas de Asociación de Alta Inversión de Viviendas. Los alquileres no pueden exceder el 30 % del ingreso mensual para un hogar que gana el 80 % o menos del AMI. Las unidades de alquiler unifamiliares o multifamiliares (con siete unidades o menos) rehabilitadas o reconstruidas quedarán restringidas establecidos por los requerimientos de los gobiernos locales. Las viviendas multifamiliares de alquiler con ocho unidades o más quedarán restringidas por 15 años.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Elevación:** Todas las estructuras, según se definen en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en el terreno de inundación anual del 1 % (o 100 años), que reciban asistencia para nuevas construcciones, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, según se definen en 24 CFR 55.2(b) (10), se elevarán con el piso más bajo por lo menos dos pies por encima de la elevación anual del 1 %. Las estructuras residenciales sin unidades de vivienda y sin residentes por debajo de los dos pies

por encima del terreno de inundación anual del 1 %, deben ser elevadas o ser a prueba de inundaciones de acuerdo con las normas de protección contra inundaciones de FEMA en 44 CFR 60.3 (c)(3)(ii) o norma sucesora, hasta por lo menos dos pies por encima del terreno de inundación anual del 1 %. La elevación se realizará mediante la construcción de muelles y vigas. El relleno para lograr una altura de elevación adecuada no será elegible.

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

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

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

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

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

**Aumento del costo de cumplimiento (ICC):** Es posible que las estructuras dañadas por una inundación deban cumplir con ciertos requisitos de construcción para reducir el riesgo de daños futuros por inundaciones, antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para ayudar a cubrir estos costos, el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) incluye un aumento en el costo de la cobertura de cumplimiento para todas las Pólizas de Seguros contra Inundaciones Estándar nuevas y renovadas. El ICC es una Duplicación de beneficios si el propietario de una estructura solicita un reembolso o asistencia adicional para la elevación, demolición, protección contra inundaciones o reubicación, una de las cuatro opciones disponibles en el ICC, y ya ha recibido un beneficio del ICC en virtud del NFIP.

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

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



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

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

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

**Áreas más afectadas y en dificultades:** Áreas de mayor impacto según lo determinado por el HUD o el estado, que utiliza las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daños causados por desastres. Las áreas más afectadas y en dificultades 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 Condados de Volusia; códigos postales 32084, 32091, 32136, 32145, 32771, 33440, 33523, 33825, 33870, 33935, 34266. Las áreas más afectadas y en dificultades identificadas por el estado también incluyen los condados que recibieron Asistencia individual (IA) y Asistencia pública (PA) a través de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias.

**NFIP:** Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones. Cuando el programa hace referencia al NFIP en el contexto de la elegibilidad o la Duplicación de beneficios, el programa se refiere a programas privados y públicos de seguros contra inundaciones que cubren reparaciones estructurales debidos a daños por inundaciones.

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

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

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

**Reconstrucción:** La demolición, remoción y eliminación de una unidad de vivienda existente y el reemplazo de esa unidad en el mismo terreno, y en el mismo espacio, con una nueva unidad que cumpla con el Código Residencial Internacional (IRC, por sus siglas en inglés), según lo exige el Código de la Florida.

Ni el número de unidades en el lote ni los pies cuadrados del original pueden incrementar, ni puede excederse demasiado la estructura residencial principal que se reconstruirá; no obstante, el número de cuartos en una unidad puede aumentarse o disminuirse.

**Solicitante:** Cualquier persona que se registre en el programa.

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

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

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

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

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

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

**Segunda vivienda:** Las propiedades que servían como segunda vivienda en el momento del desastre o después del desastre no son elegibles para asistencia de reparación o incentivos de vivienda. Una segunda vivienda se define como una vivienda que no es la residencia principal del propietario, el inquilino o cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de la solicitud de asistencia. El HUD estableció un requisito alternativo para segundas viviendas que pueden permitir asistencia en circunstancias limitadas coordinadas con el HUD.

**Vivienda construida en columnas:** Una casa que se ha construido en el lugar utilizando métodos y materiales de construcción tradicionales.

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

## 1.2 Límites de ingresos del HUD

A diferencia de la parte de vivienda ocupada por un propietario unifamiliar del HRRP, el programa de alquiler de HRRP no exige que el propietario de la vivienda tenga un ingreso de hogar del 120 % o inferior

del Ingreso Medio del Área. En cambio, el programa de alquiler califica a los arrendadores propietarios con base en el estatus de LMI de sus arrendatarios actuales o futuros.

Los solicitantes que reciban fondos del CDBG-DR para reparar, reconstruir o reemplazar propiedades afectadas bajo este programa de alquiler deben arrendar actualmente o acordar arrendar las unidades de alquiler a hogares con ingresos bajos a moderados (80 % del Ingreso Mediano del Área o menos) a precios restringidos. Las rentas, como mínimo, deben cumplir con las Rentas de Asociación de Alta Inversión de Viviendas. El período de asequibilidad para viviendas reparadas o reconstruidas con fondos del CDBG-DR para el huracán Irma se establece por los requisitos de los gobiernos locales.

### **1.3 Requisitos del programa**

1. Todas las actividades de vivienda para el HRRP cumplirán con el objetivo nacional requerido por el estatuto de autorización del programa CDBG que beneficia a las personas con ingresos bajos a moderados, donde al menos el 70 % de los fondos beneficiará a dichas poblaciones.
2. Los propietarios que soliciten asistencia por desastre son procesados por prioridades, con base en los criterios de priorización descritos en la Sección 1.6 de estas directrices.
3. El propietario debe cumplir con ciertos criterios de elegibilidad para calificar para la asistencia. Los estándares de elegibilidad se discuten en la Parte 2 de este documento.
4. Para las actividades de asistencia, se debe demostrar que el daño a las estructuras fue resultado directo del huracán Irma. Los detalles del daño se indican en la Parte 2 de este documento.
5. Los alquileres no pueden exceder el 30 % del ingreso mensual de un hogar que gane el 80 % o menos del AMI y deben cumplir con las Rentas de Asociación de Alta Inversión de Viviendas.
6. La propiedad debe pasar una revisión ambiental requerida por el gobierno federal. No se puede realizar ninguna construcción hasta que se complete la revisión ambiental.
7. Se debe realizar una evaluación de los daños/estimado del alcance del trabajo (SWE). La evaluación de daños debe completarse con suficiente detalle para obtener ofertas o estimaciones de costos. La reparación de la residencia debe hacer que la propiedad cumpla con los códigos locales de salud, seguridad y construcción y pase una inspección de los estándares de calidad de la vivienda. Los costos del proyecto deben ser razonables y comunes en el mercado actual para proyectos de alcance similar.
8. El proyecto debe cumplir con todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables.

### **1.4 Inscripción**

La inscripción es el primer paso que una persona puede seguir para buscar beneficios bajo el HRRP. La inscripción estará abierta para un período de admisión mínimo de 90 días. Tenga en cuenta que la inscripción no es la solicitud. Sin importar la cantidad de propiedades que un propietario quiera inscribir, solo puede haber una inscripción por propietario. El proceso de inscripción permitirá al propietario de un inmueble de alquiler a inscribir varias propiedades de alquiler afectadas en la cuenta de inscripción del propietario. Las inscripciones duplicadas se cerrarán para que solo una inscripción por propietario permanezca activa.

Un Plan de comunicación estratégico designará la forma en que las poblaciones serán seleccionadas para la divulgación y la inscripción. Si el período de 90 días no es suficiente para obtener el volumen de inscripciones necesario para satisfacer la cantidad de solicitudes prioritarias requeridas para gastar los fondos, el DEO podrá extender el período de divulgación por un período adicional. Cualquier extensión

---

del alcance y el período de admisión superior a los 90 días se anunciará en el sitio web de Rebuild Florida [www.rebuildflorida.gov](http://www.rebuildflorida.gov) y se detallará en una revisión al Plan estratégico de comunicaciones.

La inscripción exige que se presente información básica acerca del solicitante y su propiedad o sus propiedades afectadas. Para propietarios de viviendas de alquiler, esto también incluye información sobre sus arrendadores. El proceso de registro permite al DEO evaluar la población potencialmente elegible y comenzar el proceso de priorización. Luego de priorizar un número suficiente de solicitantes, el DEO comenzará a invitar a los solicitantes a proporcionar más información al programa mediante un proceso de solicitud. Los solicitantes priorizados serán invitados a postularse antes que los solicitantes que no tienen prioridad.

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

1. Comunicarse con el centro de llamadas de Rebuild Florida al 1-844-833-1010,
2. visitar la página web [www.RebuildFlorida.gov](http://www.RebuildFlorida.gov),
3. visitar un centro de ayuda de vivienda, o
4. asistir a un evento de divulgación, cuando esté disponible, en la comunidad local.

Los lugares y horarios de operación de los centros de ayuda de vivienda se publicarán durante los eventos de divulgación y en el sitio web de Rebuild Florida. La divulgación y la recepción de solicitudes estarán abiertas por un período de inscripción de 90 días. Los eventos de divulgación se publicarán en el sitio web de Rebuild Florida y se anunciarán a través de los afiliados y socios de los medios locales.

## 1.5 Solicitudes

- Solo se considerará una solicitud de beneficios del programa como tal cuando se complete y se presente el formulario oficial de solicitud de recuperación del HRRP de la Florida, incluida la presentación de toda la documentación de respaldo.
- Cualquier persona que haya presentado una solicitud previa para asistencia de recuperación por desastre a través de una organización sin fines de lucro, agencia federal, estatal o local deberá presentar una solicitud por separado específicamente para el programa HRRP Rebuild Florida.
- La presentación de un formulario de comentarios públicos u otra documentación escrita sobre daños durante reuniones o audiencias públicas no constituye una solicitud para el programa HRRP Rebuild Florida.
- La calificación para la asistencia será certificada por el personal del programa antes de comprometer fondos con una actividad o beneficiario.
- No se les garantiza asistencia a los solicitantes, pero se les brindará servicios según la disponibilidad de fondos y la calificación para los beneficios.
- Solo se aceptarán solicitudes como resultado de una inscripción durante el período de divulgación y recepción publicado o hasta que se haya recibido la cantidad objetivo de aplicaciones. Los períodos de admisión adicionales pueden abrirse en una fecha posterior dependiendo de la disponibilidad de fondos y la necesidad de calificar a solicitantes adicionales.
- Se invitará a los propietarios a presentar su solicitud como una prioridad básica, como se describe en la Sección 1.6.

## 1.6 Calendario de prioridades

Al reconocer que los 346 millones de dólares asignados para viviendas ocupadas por sus propietarios y propiedades en alquiler probablemente no cubrirán todas las necesidades, se dará prioridad a las poblaciones en riesgo y vulnerables con las mayores necesidades. Como mínimo, el 70 % de los fondos del programa debe cumplir con un Objetivo nacional de ingresos bajos y moderados.

Los propietarios de inmuebles de alquiler que renten la propiedad a arrendatarios con ingresos superiores al 120 % del AMI no serán elegibles para este programa. Los arrendadores que renten ahora o en el futuro a residentes con las siguientes características serán priorizados y procesados en el orden en que completen una solicitud:

- Ingresos bajos, muy bajos o extremadamente bajos
- Hogares con personas mayores de 62 años
- Hogares con niños de cinco años o menores
- Hogares con personas con necesidades especiales o requisitos especiales de alojamiento (discapacitados)
- Personas desplazadas de Puerto Rico y las Islas Vírgenes de los Estados Unidos que se reubiquen permanentemente en la Florida.

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

## 1.7 Educación sobre el programa

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

## 1.8 Estructuras elegibles

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

- ✓ Las Unidades de vivienda móviles/prefabricadas pueden ser elegibles para reparación bajo este programa. Sin embargo, para ser rentable, la vivienda móvil que se reparará no debe tener más de cinco años al momento de la asistencia y los costos de reparación necesarios para su reparación no deben exceder los \$ 15 000 (costos de construcción directos e indirectos). Cualquier vivienda móvil/prefabricada con más de 5 años de antigüedad o con un costo estimado de reparación de más de \$ 15 000 deberá ser reubicada dentro de otra vivienda móvil/prefabricada. Si se repara, la vivienda móvil deberá cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD al finalizar. Las viviendas

móviles de reemplazo deberán cumplir con las Normas de Construcción Ecológica aplicables. El programa cumplirá con la zonificación local y los requisitos del código.

- a) Una estructura en la que cualquier parte de la vivienda se compone de una MHU, sin importar cuán extensas sean las adiciones o modificaciones, se considerará para su reparación o reemplazo caso por caso.
  - b) Las MHU solo pueden reemplazarse con otra MHU donde las restricciones de uso del suelo no prohíban el reemplazo de la MHU.
- ✓ Los condominios, dúplex, tríplex y cuádruplex y otras unidades que compartan un muro común (con un total de 4 unidades de vivienda o menos) pueden ser tipos de estructuras elegibles. Sin embargo, puede haber restricciones adicionales relacionadas con áreas comunes en dichas estructuras. Las estructuras con más de cuatro unidades se considerarán caso por caso.
  - ✓ Complejos de apartamentos de la Autoridad de Vivienda Pública.
  - ✓ La elegibilidad de las viviendas que se utilizan para fines residenciales y comerciales se considerará caso por caso.
  - Los garajes, cobertizos y dependencias no adjuntas a la unidad de vivienda principal no son elegibles para reparación. Las mejoras deben estar unidas a la casa físicamente y tener un carácter permanente.
  - Los vehículos recreativos y los remolques tipo camper usados como residencia no son elegibles para el programa.
  - Las casas flotantes utilizadas como residencia no son elegibles para el programa.
  - Las segundas viviendas pueden ser elegibles para el programa, solo si la segunda vivienda se convierte en vivienda de alquiler asequible sujeta al período de asequibilidad obligatorio. Esta excepción limitada se evaluará caso por caso y requerirá la aprobación del HUD.
  - Las propiedades de temporada, a corto plazo y de alquiler de vacaciones no son elegibles para asistencia.
  - Las unidades de vivienda ubicadas donde la asistencia federal no está permitida por la regulación federal, incluidas las vías de inundación, o dentro de las zonas despejadas de la pista de un aeropuerto civil o militar, no son elegibles.

## 1.9 Tipo de ayuda que se ofrece

Se puede ofrecer reparación a los solicitantes en función de la extensión del daño a la vivienda. El reemplazo de las Unidades de vivienda móviles/prefabricadas se limitará a las situaciones en las que los permisos locales de zonificación/construcción, o los requisitos federales, como las regulaciones ambientales, permitan el reemplazo de la estructura original dañada por el huracán con una estructura similar.

Dado que los arrendatarios pueden tener que desocupar sus unidades de alquiler durante el período de reparación, el DEO proporcionará ayuda de reubicación según lo exija a Ley de Reubicación Uniforme (URA, por sus siglas en inglés). Consulte la Política de asistencia de alquiler temporal de reubicación en la Sección 1.10.

Este programa no paga por el reemplazo similar en cuanto a materiales o comodidades. El programa ofrecerá servicios estándar y básicos para hacer que una vivienda de alquiler sea decente, segura e higiénica, y todas las mejoras se evaluarán para cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda de la Sección 8 del HUD y los códigos de construcción locales. Se puede reemplazar los electrodomésticos

estándar que no funcionen en el momento de la inspección, como refrigeradores, estufas y/u hornos. Los artículos de lujo, que incluyen, pero no se limitan a, encimeras de granito (u otros de alta gama), electrodomésticos de alta gama, pisos de piedra, puertas de garaje, sistemas de seguridad, piscinas, cercas y antenas parabólicas de televisión no son elegibles bajo el HRRP. Las lavadoras y secadoras no son elegibles para el reemplazo.

Donde se indique el reemplazo de una MHU o una casa modular, se ofrecerá opciones de planos de planta estándar. Si se proporciona un hogar de reemplazo, la MHU original o el hogar modular deben ser demolidos y eliminados del sitio antes del reemplazo de esa estructura. El tamaño de la unidad de reemplazo se determinará utilizando los estándares de ocupación del HUD, según aplique.

Los parámetros de mejora adicionales incluyen:

- Las medidas de energía rentables y las mejoras que cumplan con la zonificación y el código locales, Decente, Seguro y Sanitario (DSS), o los Estándares de Calidad de la Vivienda requeridos, especialmente aquellas mejoras que agregan mayor resiliencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos, el flejado del techo y otros artículos son elegibles.
- Pruebas de pintura a base de plomo, mitigación o estabilización, según sea necesario. Si se va a reemplazar o reconstruir una casa, no se aplicará pruebas de pintura con base de plomo. El reemplazo o la reconstrucción de la propiedad resultará automáticamente en la eliminación de cualquier posible peligro anterior.
- Pruebas de asbesto, mitigación o encapsulación, según sea necesario.
- Pruebas de moho y remediación, según sea necesario.
- Requisitos de cumplimiento con la Sección 106 sobre Historia Arquitectónica impuestos por la División de la Florida para Recursos Históricos, según sea necesario.
- Características de accesibilidad para necesidades especiales documentadas. Las unidades de alquiler habitadas por personas con necesidades especiales o personas mayores (62 años o más) deben analizarse en cuanto a las necesidades físicas especiales de dichas personas. Se debe instalar mejoras, como puertas ampliadas, rampas, entradas de nivel y puertas, y barras de agarre en las áreas de baño, si es necesario. Las adaptaciones de audición y discapacidad visual también deben considerarse.
  - Los propietarios que se comprometan a atender arrendatarios de poblaciones con discapacidad pueden calificar para la instalación de características de accesibilidad en sus propiedades de alquiler.
  - Se documentará la intención del propietario de alquilar a hogares o personas mayores o con discapacidades a través de un documento firmado por el propietario donde indique su intención de promoverse entre personas mayores o discapacitadas.
- Los electrodomésticos estándar se limitan al refrigerador, la estufa y/o el horno si no funcionan correctamente al momento de la inspección. Aunque los electrodomésticos de reemplazo pueden ser de calidad estándar, no de lujo, tendrán la calificación EnergyStar®, si están disponibles.
- Reemplazo de elementos de ventilación y eficiencia energética, como ventiladores de techo, pantallas de ventanas y puertas de malla, en caso de que falten o no funcionen al momento de la inspección.
- Elevación con el piso terminado más bajo dos pies por encima del nivel de inundación base para viviendas en el terreno de inundación de 100 años que estén notablemente dañadas, mejoradas, reconstruidas o reemplazadas. La altura de elevación por encima del BFE está regulada por el Aviso

Federal de inscripción; la parte inferior del primer piso terminado debe estar dos pies por encima del BFE.

- Todos los componentes eléctricos deben ser inspeccionados, incluidos el servicio, el medidor, el cableado y los accesorios, incluso si no se está especificando ningún trabajo eléctrico. Los componentes inseguros deben ser reemplazados. Todo el cableado expuesto, los interruptores y las bombillas en las áreas de vivienda deben estar encerrados.
- Todas las casas deben estar equipadas con detectores de humo y monóxido de carbono instalados, de conformidad con los requisitos del código.
- Se puede incluir costos adicionales relacionados, como la construcción ecológica y los requisitos de mitigación, seguros, modificaciones de accesibilidad, reparación o reemplazo de las necesidades de agua, alcantarillado y conexión de servicios públicos.

### **1.10 Asistencia de reubicación del arrendatario**

Se dará prioridad a la rehabilitación de las viviendas, no a la demolición, cuando sea posible, para evitar el desplazamiento. Todos los arrendatarios recibirán las notificaciones de requisito bajo la Ley para la Reubicación Uniforme y los intervalos de tiempo especificados en la Ley. A todos los arrendatarios desplazados por causa del HRRP se les ofrecerá, como mínimo, asesoría y apoyo de reubicación, como se establece en 49 CFR Parte 24.205, incluida ayuda para presentar reclamos y apelaciones.

Si el HRRP determina que es necesario reubicar temporalmente a los inquilinos de un edificio en reparación, reemplazo o reconstrucción, el inquilino es elegible para:

1. Remisión a una vivienda temporal decente, segura y sanitaria;
2. Gastos extra de mudanza razonables;
3. Cualquier incremento en los costos de la vivienda durante el tiempo en que la persona se encuentre lejos de la construcción, incluidos aumentos en el alquiler y los servicios públicos; y
4. Desconexiones y reconexiones a servicios, según sea necesario.
5. El derecho a rehusarse en primer lugar a regresar al lugar que el inquilino ocupaba anteriormente.

De ningún modo se solicitará a los arrendatarios que se reubiquen por un período superior a los 12 meses. Si el tiempo lejos de una unidad excede un año, se contactará a los arrendatarios y se les ofrecerá la posibilidad de esperar más u obtener tratamiento como persona desplazada permanente y, de este modo, recibir cubrimiento y asistencia completos como arrendatarios desplazados permanentemente bajo la URA.

El HRRP revisará todas las solicitudes de asistencia de reubicación de forma expedita. Se le notificará al reclamante inmediatamente de cualquier documentación adicional requerida para respaldar la reclamación. Se debe realizar el pago de la reclamación antes de los 30 días a partir de la recepción de la documentación para respaldar las reclamaciones.

Si una persona demuestra la necesidad de un pago anticipado por reubicación para evitar o reducir inconvenientes, se le emitirá la porción necesaria del pago, sujeto a las garantías apropiadas, para garantizar que se cumpla el objetivo del pago.

En general, los ciudadanos y las personas con estatus calificado de extranjero podrán recibir beneficios bajo la URA y los residentes ilegales no tendrán derecho a tales beneficios. En caso de que uno o más residentes legales vivan en el hogar, los beneficios solo se pueden proporcionar de forma prorrateada en algunos casos, y solo si se determina que el desplazamiento causaría una dificultad extrema si no se



brindara la asistencia (49 CFR 24.208). Sin embargo, cualquier inquilino desplazado, independientemente de su estado legal, tendrá el derecho a negarse a regresar a la unidad de alquiler reparada en alquileres asequibles, según se define en estas pautas.

A nadie se le pueden negar los beneficios de la URA a los que, de lo contrario, tendría derecho únicamente porque la persona no puede cumplir con los requisitos de ocupación establecidos en los reglamentos de la URA por una razón fuera de su control, incluyendo:

1. Un desastre, una emergencia o una amenaza inminente para la salud pública o el bienestar, según lo determine el Presidente, la Agencia Federal que financia el proyecto o la Agencia encargada del desplazamiento.
2. Otra razón sería un retraso en la construcción de la vivienda de reemplazo, en el servicio militar o en la estadía en el hospital, según lo determine el HRRP.

El HRRP tiene prohibido realizar un pago a una persona según las regulaciones de la URA que duplicaría otro pago que la persona recibe de acuerdo con las leyes federales, estatales o locales. El HRRP no está obligado a realizar una búsqueda exhaustiva de dichos otros pagos; solo se requiere para evitar crear una duplicación basada en el conocimiento del HRRP en el momento en que se calcula el pago.

Cada solicitante debe brindar información sobre los ocupantes actuales de su propiedad, si corresponde, en su solicitud. Los solicitantes también deben brindar información del ocupante a todos otros los ocupantes en la propiedad en la fecha del desastre.

Los propietarios no deben desalojar o de otra manera forzar el desplazamiento de los inquilinos actuales para solicitar este programa. En caso de hacerlo:

- a. El propietario no podrá recibir beneficios del programa;
- b. Resultará en sanciones legales;
- c. Se activará la asistencia de reubicación permanente para el inquilino, de la cual el propietario será responsable. El propietario deberá reembolsar al programa todos los gastos de reubicación (temporales o permanentes) asociados con el desplazamiento de los inquilinos si el programa se ve obligado a manejar estos costos. Estos costos pueden incluir un aumento en los costos de vivienda, gastos de mudanza y gastos de bolsillo necesarios para los inquilinos desplazados u otros costos de pago de asistencia de vivienda exigidos por la URA.

Las propiedades no se pueden alquilar después de la fecha de solicitud de asistencia y antes de la finalización de la construcción, lo que resulta en la emisión de un Certificado de Ocupación (COO, por sus siglas en inglés).

***Si en algún momento se obliga a los inquilinos a mudarse, se seguirán las políticas de reubicación.***

Los inquilinos que fueron desplazados el 10 de septiembre de 2017 como resultado directo del huracán Irma pueden recibir asistencia de reubicación bajo la URA. El programa se encargará de ubicar a los inquilinos desplazados y ofrecer la asistencia requerida.

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

### **1.11 Estándares de construcción**

El HRRP implementará métodos de construcción enfocados en calidad, durabilidad, eficiencia energética, sostenibilidad y resistencia al moho. Se diseñarán todas las reparaciones, reconstrucciones y nuevas construcciones con principios de sostenibilidad, incluyendo la eficiencia del agua y la energía, y la

resistencia y la mitigación contra el impacto de futuros desastres. El HRRP implementará y supervisará los resultados de la construcción para garantizar la seguridad de los residentes y la calidad de los hogares que reciben asistencia a través del programa. Todas las unidades de vivienda reparadas o reemplazadas deben cumplir con los Estándares de Calidad de Vivienda actuales del HUD. La asistencia de vivienda que el programa brinda se enfocará en métodos y materiales de construcción de alta calidad, duraderos, sostenibles y de eficiencia energética.

Estos incluyen los siguientes estándares mínimos:

- Los estándares de construcción se basarán en el Código de Construcción de Florida y deben cumplir o superar los requisitos aplicables.
- La construcción cumplirá con el Estándar de construcción ecológica de Florida para todas las construcciones nuevas de edificios residenciales y para la sustitución de edificios residenciales con daños sustanciales (es decir, donde los costos de reparación superen el 50 % del costo de reemplazo) bajo la Coalición de edificios ecológicos de Florida.
- Para proyectos de reparación, el estado seguirá la Lista de verificación de renovación de edificios ecológicos en la medida en que sea aplicable y factible al trabajo de reparación realizado. Esto incluirá el uso de productos resistentes al moho al sustituir superficies tales como paneles de yeso. Al reemplazar los productos más antiguos u obsoletos como parte de los trabajos de reparación, en la reparación se deben utilizar productos o aparatos etiquetados de ENERGY STAR, WaterSense, o productos o aparatos designados del Programa Federal de Gestión de Energía (FEMP) u otros equivalentes, cuando sea posible.

Las unidades de vivienda asistidas con fondos de CDBG-DR deben cumplir con todos los códigos locales y estatales, las normas de reparación y las ordenanzas de zonificación aplicables en el momento de la finalización del proyecto. Todas las deficiencias identificadas en la inspección final se deben corregir antes de que se libere el pago final.

## **1.12 Normas de accesibilidad**

Las propiedades que se alquilen a inquilinos con alguna discapacidad física o a inquilinos con un miembro familiar discapacitado pueden tener derecho a consideraciones de construcción adicionales, como duchas con ruedas, encimeras más bajas, lavabos con pedestal, barras de apoyo para baños, puertas más amplias u otras características de accesibilidad que ayuden con las necesidades funcionales de la persona. El programa evaluará la elegibilidad para estas características caso por caso.

## **1.13 Límites de asignación y asistencia de vivienda**

Se ha reservado un total de \$346 186 147 para el HRRP. Esta asignación puede aumentar o disminuir de acuerdo con la demanda del programa y está sujeto al Plan de Acción y a la aprobación del HUD. La asistencia para cada propiedad tiene un límite de \$150 000, menos cualquier Duplicación de Beneficios. Todos los costos de construcción (directos e indirectos), medidas de mitigación, costos de elevación, mejoras al sitio y condiciones estándar de construcción (basureros, inodoros in situ, permisos, variaciones) se incluyen en el límite. Se considerarán excepciones caso por caso. Las propiedades de alquiler con cinco o más unidades se someterán a un análisis de factibilidad adicional para determinar la razonabilidad del costo del proyecto.

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

como cualquier otro costo de entrega del proyecto gastado) seguirán siendo los costos de entrega del proyecto.

### **1.14 Viabilidad del análisis de reparación**

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

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

- Las casas que ya han sido demolidas pueden ser reemplazadas o reconstruidas.
- Las casas que fueron declaradas en ruinas por la jurisdicción local pueden ser reemplazadas o reconstruidas.
- Las casas que no son estructuralmente seguras o que tienen otras condiciones que hacen que la inspección del interior por parte del personal del programa no sea segura o posible pueden ser reemplazadas o reconstruidas.
- Como se indica en el Plan de Acción, la reparación de una Unidad de vivienda móvil/prefabricada de más de 5 años y/o con un valor de más de \$15 000 en reparaciones por daños causados por el huracán Irma no es factible y se justifica su reemplazo.
- Si una jurisdicción local emite una determinación de daño sustancial para una vivienda ubicada dentro del terreno de inundación de 100 años, la vivienda se reconstruirá y elevará.
- Si la jurisdicción local emite una determinación de mejora sustancial para una vivienda ubicada dentro del terreno de inundación de 100 años, la vivienda se elevará.
- Se reconstruirán y elevarán las casas de losa que lo requieran. La reparación no será una opción.
- Las unidades de vivienda móviles que requieran elevación además de la altura de instalación estándar serán reemplazadas por una unidad de vivienda modular elevada a los estándares del programa.

### **1.15 Respuesta del solicitante**

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

Si un solicitante no responde, se cerrará la solicitud. "Sin respuesta" se define como la ausencia de respuesta o devolución de tres llamadas telefónicas consecutivas y la falta de respuesta a las solicitudes

escritas dentro de los plazos del programa. Se puede apelar el cierre de una solicitud por falta de respuesta una vez. Si una apelación exitosa resulta en la reactivación de una solicitud, el cierre subsiguiente por falta de respuesta no es apelable. Hay excepción a lo anterior por motivo de muerte o enfermedad de un solicitante y se determinará caso por caso.

### **1.16 Responsabilidades del solicitante**

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

- El HRRP no se hará responsable por los artículos personales perdidos o dañados durante la construcción. El solicitante debe asegurar o reubicar todos los bienes personales hasta que se complete la construcción.
- El solicitante debe disponer el acceso a la propiedad a los contratistas que prestan servicios de construcción. Si se le niega el acceso justo y oportuno a un contratista que está haciendo un esfuerzo de buena fe para realizar las reparaciones necesarias, la adjudicación puede ser cancelada.
- Durante la construcción, el solicitante no debe interferir en las áreas de reparación y debe hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejado de la zona de construcción.
- Al finalizar, la propiedad debe cumplir con los Estándares de calidad de la vivienda (o estándares actuales), los requisitos locales del código de construcción de Florida y beneficiar a las personas con ingresos bajos a moderados que ganan el 80 % o menos del AMI según lo define el HUD y se detalla en la Ley de Desarrollo Comunitario y de Vivienda de 1974 (HCDA) Título I, 105 (a).
- El alquiler de la unidad ocupada por el hogar de ingresos bajos a moderados se debe establecer a un precio asequible. Las unidades ocupadas por hogares de ingresos bajos a moderados deben cumplir, como mínimo, con los límites de Rentas de Alta Inversión de Viviendas, publicados por el HUD en el marco del programa de la Asociación de Inversión HOME durante el período de asequibilidad. El cumplimiento de los límites de alquiler se calcula de la misma manera que los programas del HUD.
- La propiedad se debe utilizar para viviendas de alquiler de un año de duración y no se puede usar como segunda vivienda o para propiedades de alquiler por temporada.
- Las propiedades de alquiler disponibles en el momento de la solicitud deben arrendarse a hogares de ingresos bajos a moderados dentro de los 60 días posteriores a la finalización del proyecto.
- Se debe entregar la información de ingresos del inquilino al programa para su revisión y aprobación antes de crear el contrato de arrendamiento y/o establecer la fecha de mudanza. Los propietarios solicitarán y aprobarán su propia base de inquilinos y el DEO no emitirá ningún juicio sobre la idoneidad de los inquilinos, aparte de verificar que sus ingresos cumplan con los requisitos del programa.
- La propiedad debe conservarse como una propiedad de alquiler de ingresos bajos a moderados después de la finalización del proyecto por un período de 5 años si contiene 7 unidades o menos y por 15 años si contiene 8 unidades o más.
- Los propietarios deben contratar un seguro (cuya cobertura no sea inferior al monto del contrato), incluyendo un seguro de accidentes (riesgo) y de inundaciones (si corresponde). La ley federal requiere que las personas que viven o poseen propiedades residenciales en un terreno de inundación contraten un seguro contra inundaciones a perpetuidad en esa propiedad. Se requerirá que se coloque en la propiedad un acuerdo de subvención, una escritura de restricción, un pacto o

un instrumento de cumplimiento similar que requiera que el seguro contra inundaciones se mantenga en esa propiedad a perpetuidad.

- a. La falta de mantenimiento del seguro contra inundaciones, cuando se requiera, resultará en que el solicitante y la propiedad no sean elegibles para futuras emergencias federales en caso de desastre. No mantener un seguro contra riesgos puede prohibir asistencia futura.
  - b. El HRRP pagará el seguro contra inundaciones por un año. El propietario es responsable de obtener, pagar y mantener todas las primas del seguro contra inundaciones después del primer año.
  - c. Si se encuentra en un terreno de inundación de 100 años, el solicitante deberá mantener el seguro contra inundaciones a perpetuidad y notificar a los futuros propietarios sobre los requisitos de seguro contra inundaciones.
- Los dueños de propiedades deben estar al corriente de todos los impuestos de la propiedad.
  - Los propietarios deben cumplir con todos los requisitos acordados en los documentos legales ejecutados requeridos por el programa.

Todos los escombros, vehículos abandonados y edificios que supongan una amenaza para la seguridad y/o la salud según lo determine la jurisdicción local o la persona calificada para tomar dicha determinación, deben retirarse de la propiedad antes de iniciar con la construcción. El dueño de la propiedad retirará los bienes personales abandonados. El dueño de la propiedad tiene 30 días a partir de la fecha de la firma del contrato para retirar todos los escombros y bienes abandonados del sitio de construcción. Si no se retiran dichos bienes, se puede reducir el monto total del beneficio que corresponde a la eliminación del programa y, si dicha reducción da lugar a una nueva determinación de viabilidad de que el proyecto ya no es factible, se determinará que el solicitante no es elegible y la solicitud se cerrará.

### **1.17 Quejas/Apelaciones/Conflicto de intereses**

Se proporcionará un procedimiento de quejas y apelaciones para los solicitantes e inquilinos. Se pueden presentar quejas con respecto a todas las inquietudes que surjan de los procedimientos realizados y los servicios proporcionados por el HRRP. Las apelaciones pueden presentarse solo tras la entrega de una decisión adversa del programa con respecto a la elegibilidad, el cierre de una solicitud o la denegación de asistencia de reubicación a un inquilino y solo dentro de los parámetros establecidos por el procedimiento de apelaciones. Ninguna persona puede apelar la política del programa.

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

#### **Quejas de vivienda justa**

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

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

## **Conflicto de intereses**

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

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

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

### **1.18 Lucha contra el Fraude y Políticas de Cumplimiento**

El HUD requiere políticas para prevenir el fraude, el desperdicio y el abuso. El DEO ha establecido procedimientos para verificar la exactitud de la información proporcionada por los solicitantes, proveedores y sub-beneficiarios. El HRRP Rebuild Florida investigará todas las acusaciones relacionadas con la elegibilidad y el desembolso de fondos o cualquier otra denuncia de fraude o incumplimiento. Cuando sea apropiado, el programa ayudará a las agencias federales, estatales y locales.

### **1.19 Archivos, registros e informes**

El DEO mantendrá los archivos y registros precisos sobre cada solicitante y conservará toda la documentación pertinente para la subvención entre el HUD y el DEO. El cumplimiento se mantendrá de acuerdo con los requisitos de informes según se describe en las políticas y procedimientos complementarios. Esto incluye toda la información y los informes que se requieren en el contrato del DEO con el HUD y los datos demográficos y otra información sobre los solicitantes, los inquilinos y los beneficiarios.

Todos los registros oficiales de programas y actividades individuales se mantienen durante un período de 5 años, después de la fecha de cierre de la subvención.

### **1.20 Requisitos de adquisición**

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

## Parte 2 Requerimientos de elegibilidad

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

- 1) Daños por el huracán de septiembre de 2017 con daños restantes sin reparar;
- 2) La ubicación de la propiedad afectada dentro del HUD o las áreas más afectadas y en dificultades identificadas por el estado o un área de desastre declarada por el Presidente como consecuencia del huracán Irma;
- 3) La prueba de propiedad y el solicitante están sujetos a todas las obligaciones de préstamo para la propiedad;
- 4) La estructura afectada se utiliza como propiedad de alquiler a largo plazo y no como segunda vivienda o alquiler de temporada. Alternativamente, la estructura se convertirá en propiedad de alquiler a largo plazo;
- 5) Los impuestos de propiedad están al día;
- 6) Los ingresos de los inquilinos existentes o futuros son o serán ingresos bajos a moderados.

### 2.1 Daños del huracán Irma

Los daños de la vivienda deben haber sido causados por el huracán Irma de septiembre de 2017 y deben estar sin reparar para la fecha de la solicitud. El HRRP verificará mediante inspección que la vivienda sufrió daños mediante un proceso de verificación de daños. El daño a la vivienda no causado por el huracán Irma se puede abordar solo en estructuras que tengan daños relacionados con el huracán.

Opciones de prueba de daño:

- 1) Las cartas de adjudicación de la FEMA, la SBA o Seguros constituyen una prueba de hecho de que la vivienda sufrió daños por Irma.
- 2) En el caso de que la documentación mencionada anteriormente no esté disponible, se aceptará un informe de inspección (completo con fotos del daño y una evaluación por escrito del daño) de una evaluación de daños realizada por el HRRP que certifique que el daño lo provocó el huracán.
- 3) En caso de que las cartas de adjudicación del seguro, de la FEMA o de la SBA no estén disponibles, y un informe de inspección no sea concluyente en cuanto a la causa del daño, el HRRP puede usar evidencia alternativa, como informes de medios a nivel de vecindario o documentación de daños de desastres/organizaciones caso por caso.

### 2.2 Ubicación

La propiedad con daños debe estar ubicada en las áreas más afectadas y en dificultades designadas por el HUD o por el estado: Brevard, Broward, Clay, Collier, Duval, Hillsborough, Lee, Miami-Dade, Monroe, Orange, Osceola, Palm Beach, Polk, St. Lucie Condados de Volusia; códigos postales 32084, 32091, 32136, 32145, 32771, 33440, 33523, 33825, 33870, 33935, 34266. Para Unidades de vivienda móviles/prefabricadas, la MHU con daños debe haber estado ubicada en una de estas áreas en el momento de la tormenta. Alternativamente, la propiedad puede estar ubicada en un área afectada y en

dificultades no designada que recibió una declaración presidencial de desastre en respuesta al huracán Irma.

## **2.3 Propiedad**

El solicitante debe ser actualmente el propietario de la propiedad afectada para ser elegible para el programa. Los solicitantes en incumplimiento o ejecución hipotecaria en la propiedad de alquiler no pueden proceder.

Los solicitantes con embargos y juicios pendientes deben liquidar los embargos y juicios para participar en el programa. Los solicitantes tendrán 6 meses a partir de la fecha de la solicitud para liquidar tales embargos y juicios.

La propiedad se verificará mediante registros de impuestos, búsquedas de títulos o provisión por parte del solicitante de la escritura de garantía. El programa puede considerar otra documentación de prueba caso por caso.

## **2.4 Uso de propiedad**

El solicitante debe demostrar que la propiedad se utiliza actualmente como una propiedad de alquiler y que se seguirá utilizando para el alquiler a largo plazo, no para vacaciones o para alquiler de temporada. Alternativamente, el solicitante debe certificar que la propiedad se usará para el alquiler a largo plazo una vez que haya sido reparada, reemplazada o reconstruida. Un acuerdo de subvención, escritura de restricción, convenio o vehículo de aplicación similar será requerido y se colocará en la propiedad debido a que un solicitante haya obtenido asistencia del HRRP. El HRRP supervisará la comercialización de la unidad de alquiler para el cumplimiento de los estándares de Equidad de Vivienda. Las listas de alquiler se evaluarán cada año durante el período de asequibilidad aplicable, después de que se haya completado la construcción, para verificar que la propiedad se haya alquilado a individuos/hogares de LMI y que las tarifas de alquiler cumplan con los requisitos del programa.

## **2.5 Impuestos sobre la propiedad**

Todos los solicitantes deben estar al día en sus impuestos de la propiedad. El HRRP hará que el solicitante proporcione documentación de la Oficina del Asesor Fiscal local o puede obtener dicha información de forma electrónica en la Oficina del Recaudador de Impuestos local.

## **2.6 Tipo de propiedad**

Las estructuras unifamiliares y multifamiliares pueden ser elegibles.

## **2.7 Aplicaciones no elegibles**

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

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

## **2.8 Requisitos de certificación para recibir asistencia**

Todos los solicitantes deben estar de acuerdo con lo siguiente para recibir asistencia:



- Firmar una autorización para que la información provista por el solicitante pueda compartirse con las agencias estatales y federales, y con ciertos terceros para verificar la información que se proporciona al programa. El solicitante y cosolicitante deben firmar la liberación (a menos que uno de los propietarios elegibles haya otorgado un poder notarial al otro para que los represente, entonces el propietario elegible no necesita firmar la liberación).
- Aceptar la verificación de su estado de propiedad, la cantidad de daños a la vivienda relacionados con el desastre y la asistencia recibida por todas las fuentes anteriores.
- Aceptar proporcionar información sobre los ingresos del inquilino al programa para su revisión y aprobación antes de ejecutar el contrato de arrendamiento y/o la fecha de mudanza.
- Aceptar detener todas las actividades de construcción en curso en el momento de la solicitud.
- Tener un seguro de accidentes.
- Tener el seguro contra inundaciones en la propiedad a perpetuidad si se encuentra en el terreno de inundación de 100 años.
- Jurar la exactitud y la integridad de toda la información proporcionada al programa bajo pena de ley.
- Reconocer que cualquier sobrepago de beneficio estará sujeto a la recaptura.
- Todos los solicitantes deben aceptar firmar una serie de documentos para recibir asistencia. Estos documentos se explican detalladamente en secciones posteriores y en los documentos legales que se ejecutan en un contrato de firma o cierre. Esto incluye los documentos revisados necesarios para reconocer los cambios posteriores al cierre.
- Todas las unidades de alquiler asistidas por el HRRP deben restringirse a personas con ingresos bajos a moderados durante el período de accesibilidad. Las rentas, como mínimo, deben cumplir con las Rentas de Asociación de Alta Inversión de Viviendas. Los alquileres no pueden exceder el 30 % del ingreso mensual para un hogar que gana el 80 % o menos del AMI.

---

---

## Parte 3 Duplicación de beneficios

### 3.1 Descripción general

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

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

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

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

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

### 3.2 Subvenciones de recuperación de desastres de la FEMA

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

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

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

Cualquier pago por pérdida de la vivienda durante el huracán Irma bajo las pólizas de seguro del NFIP puede deducirse de la cantidad que el solicitante puede recibir. Los pagos por contenidos u otros gastos no se deducen de la adjudicación, ya que no son duplicados de los pagos por pérdidas estructurales. El

HRRP verificará los pagos mediante la revisión de información de la demanda de la FEMA o proporcionando una solicitud de control ante la FEMA. Si un solicitante puede proporcionar documentación que demuestre que el monto de los ingresos del seguro provisto por la base de datos de la FEMA incluye elementos no relacionados con la pérdida estructural, el HRRP utilizará la documentación proporcionada por el solicitante para ajustar el pago del seguro dentro del cálculo de la DOB. La documentación proporcionada por el solicitante debe provenir de la compañía de seguros que emitió los pagos y se incluirá en el archivo del solicitante.

### **3.4 Aumento del costo de cumplimiento (ICC)**

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

### **3.5 Seguro privado**

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

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

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

### **3.6 Administración de Empresas Pequeñas (SBA)**

Si la SBA ha aprobado los fondos del préstamo, la asistencia se considera una DOB y la cantidad del préstamo debe deducirse de la adjudicación de asistencia por desastre. Incluso si los préstamos de la SBA ofrecidos son rechazados por el solicitante, el monto de los préstamos debe deducirse de la adjudicación del solicitante. Esto se debe a que se ha determinado que la asistencia de la SBA está disponible para el solicitante para fines de rehabilitación por la ley federal. En algunas circunstancias, el rechazo del préstamo de la SBA puede ser el resultado de una dificultad. El HRRP considerará el rechazo de préstamo de la SBA basado en dificultades caso por caso. Si el HRRP determina que un préstamo generaría una

dificultad económica, la cantidad del préstamo de la SBA se excluirá del cálculo de Duplicación de Beneficios y no dará lugar a una adjudicación reducida.

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

### **3.7 Costo admisible de reparaciones**

Los solicitantes pueden haber utilizado los beneficios recibidos de los seguros, la SBA y la FEMA u otras fuentes para hacer reparaciones a su propiedad afectada por el huracán Irma. El HRRP puede deducir montos comprobables de estos gastos de la evaluación de la DOB. El solicitante deberá documentar las reparaciones realizadas en el hogar con recibos y fotografías. Se deben entregar al programa copias de todos los recibos que respalden las reparaciones en el hogar para documentar los gastos elegibles. El HRRP aceptará autocertificaciones al calcular el monto de las reparaciones si el solicitante carece de recibos para documentar la totalidad o parte del costo de las reparaciones. Los siguientes requisitos aplican para la autocertificación:

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

### **3.8 Fraude del contratista**

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

### **3.9 Pago forzoso de hipoteca**

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

### **3.10 Honorarios legales**

Los honorarios legales que se pagaron para obtener con éxito los ingresos del seguro se acreditarán al solicitante y no se deducirán como parte de su DOB. Los solicitantes deberán proporcionar evidencia de

pago y un documento de resolución que demuestre el éxito del solicitante en la acción legal. Todos los demás honorarios legales que un solicitante pueda haber pagado de los fondos de asistencia por desastre se deducirán como parte de su DOB.

### **3.11 Declaración de impuestos**

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

### **3.12 Cálculo de la cantidad de compensación de DOB**

Los gastos documentados para la reparación de la casa elegible relacionada con el huracán Irma se totalizarán y se considerarán para el crédito al solicitante. La documentación que será aceptada incluye:

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

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

- Si la casa fue reparada siguiendo el código;
- Si se puede demostrar que las reparaciones se realizaron después del huracán; y
- Un valor razonable del costo de las reparaciones en el hogar (incluida la posible mano de obra).

La documentación provista por el solicitante y el valor asignado por el HRRP, según se requiera, se totalizarán y compararán con los beneficios recibidos por las reparaciones del huracán Irma en el hogar. Si el total de los beneficios recibidos excede la cantidad documentada de gastos de reparación o reconstrucción en el hogar, entonces el déficit se puede deducir de la adjudicación del programa del solicitante.

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

### **3.13 Subrogación**

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

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

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

## Parte 4 Inspecciones y evaluaciones ambientales

### 4.1 Descripción general

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

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

### 4.2 Inspección inicial y verificación de daños

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

El personal del programa efectuará visitas al sitio para observar y registrar la presencia de daños por tormentas que no se hayan reparado debido al huracán Irma, determinar la magnitud de los daños, y determinar el costo estimado de reparación. Es necesario que el solicitante esté presente en estas visitas. Se requerirá que el inspector revise el interior de la vivienda para observar y registrar los daños. El inspector tomará nota de todas las inquietudes ambientales en el sitio o en las cercanías que podrían afectar la evaluación.

El Estimado de alcance del trabajo brinda una estimación documentada artículo por artículo de los daños detectados durante una visita in situ a la propiedad de un solicitante que contabiliza los materiales y la mano de obra necesarios para reparar los daños observados. El Estimado de alcance del trabajo se calcula utilizando las clasificaciones definidas en el Libro de Costos de la Reconstrucción Nacional 2018 e incorpora los costos necesarios para garantizar que la propiedad cumpla con el Código de Construcción, el Código Residencial Internacional, así como con los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD. El Estimado de alcance del trabajo no ofrece una evaluación que considere un reemplazo exacto de la vivienda original del solicitante. Al contrario de las estimaciones de seguros que podrían basarse en los costos de reposición, la evaluación del Estimado de alcance del trabajo tiene como base los estándares de habitabilidad básica que se elaboraron para el programa y los costos desarrollados por la industria de la construcción para esos artículos. La metodología empleada para la elaboración del SWE consiste en contabilizar los artículos de alcance que se puedan contar, medir u observar. Durante el proceso de estimación no se realizan pruebas destructivas.

### 4.3 Artículos elegibles y no elegibles

Los artículos averiados por el huracán Irma, como acondicionadores de aire, sistemas de calefacción y calentadores de agua son elegibles para su reemplazo en virtud del HRRP. No se considerarán aptos para su sustitución los electrodomésticos y componentes de la vivienda que no formen parte de su estructura

y que no sean esenciales para la salud y la seguridad básicas, como lavadoras, secadoras, garajes y cocheras independientes. Los artículos de lujo y los artículos con un grado de calidad superior a los estándares básicos, como las encimeras de granito, tampoco son elegibles para ser reemplazados.

#### **4.4 Revisión ambiental**

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

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

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



## Parte 5 Determinación de adjudicación

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

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

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

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

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

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

Antes de que el solicitante reciba una adjudicación, se debe dar cuenta de todos los fondos de la DOB. Los solicitantes con una duplicación deben depositar todos los fondos de la DOB en la cuenta de fondos en custodia del programa. El programa ofrecerá más información sobre la cuenta de fondos en custodia.

## Parte 6 Antes de la construcción

### 6.1 Fondos en custodia y complementarios

Los solicitantes deben proveer fondos para compensar las brechas en el costo de construcción en caso de que haya una brecha en el financiamiento causada por una DOB. Los fondos adicionales que los solicitantes proporcionen se depositarán en custodia para utilizarlos durante la construcción de la vivienda. Los solicitantes no pueden depositar fondos en custodia para actividades de construcción como mejoras, adiciones u otras actividades que no sean necesarias. Los fondos que el solicitante proporcione y que se pongan en custodia para la DOB contarán para los límites máximos de CDBG-DR. Todos los fondos en custodia se retirarán primero, antes del uso de los fondos del programa.

### 6.2 Identificación de peligros por la pintura de plomo

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

### 6.3 Desarrollo de los costos de los proyectos de reparación

Para los proyectos que reúnan los requisitos para su rehabilitación, el HRRP elaborará conjuntos de planos y especificaciones concretas que se utilizarán para describir el alcance del trabajo de reparación y establecer las cantidades y la calidad de los materiales a utilizar. Para cada proyecto se proporcionará un plano de planta de la vivienda existente y un plano del tejado. También se proporcionará una descripción detallada del alcance. Se celebrará una reunión obligatoria previa a la construcción in situ para revisar el alcance del trabajo y responder a cualquier pregunta. Todo alcance adicional observado durante esta visita se añadirá al SWE y se evaluará nuevamente la viabilidad del proyecto.

### 6.4 Reemplazo de unidades de vivienda móviles/prefabricadas

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

### 6.5 Decisiones de reconstrucción y selección del plan

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

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

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

- **Condiciones inseguras:** Las condiciones inseguras incluyen, pero no se limitan a: estructuras cuyas paredes de carga, columnas u otros componentes de soporte han quedado comprometidos, estructuras que emanan fuertes olores o vapores industriales o químicos que provienen de la vivienda, o estructuras que el gobierno local ha marcado como inseguras para entrar. De existir alguna de estas condiciones o situaciones similares, el evaluador podría, después de consultar con un supervisor y con la documentación en fotos y una descripción escrita, limitar la evaluación a un estimado de la reconstrucción.
- **Estructuras demolidas:** Si una estructura ha sido demolida en su totalidad o en parte, el evaluador solo puede realizar una estimación de la reconstrucción. El evaluador toma fotos para documentar la condición y mide la superficie y el área elegible para la reconstrucción. Si el área elegible para la reconstrucción no se puede establecer por el Asesor de Daños (por ejemplo, una vivienda 100 % destruida con una cimentación libre), el HRRP trabajará con el propietario para obtener la información que falte a partir de cualquier combinación de los siguientes datos:
  - Documentos de tasación previa a la inundación o de venta de bienes raíces;
  - Información del Tasador de Propiedades del Condado;
  - Estimaciones de seguros;
  - Fotografías y/o
  - Fotografías aéreas.

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

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

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

Si el proyecto de un solicitante se calcula como menos del 75 % del umbral para la reconstrucción, el proyecto se llevará a cabo como un proyecto de reparación. Si el porcentaje relativo de daños es igual o superior al 75 % de la cantidad de la reconstrucción, la adjudicación del propietario será una adjudicación de reconstrucción.

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

reconstrucción. Los expedientes que cumplan cualquiera de los criterios antes mencionados se revisarán caso por caso.

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

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

## **6.6 Asignaciones de contratistas y contratos de construcción**

Las asignaciones de contratistas se otorgarán a un contratista del grupo de contratistas del DEO, que fue seleccionado para apoyar los esfuerzos de construcción asociados con los programas de CDBG-DR. Cada proyecto de reparación o reemplazo se registrará por un contrato o acuerdo de construcción. Este acuerdo establecerá medidas de desempeño para garantizar la construcción oportuna.

## **6.7 Documentos de celebración del contrato**

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

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

## **6.8 Aviso para iniciar los trabajos**

El aviso para iniciar con los trabajos se realiza después de que HRRP aprueba el contrato y lleva a cabo todos los procedimientos administrativos de asignación; que las pertenencias del solicitante se retiran de la vivienda (si es necesario); que el contratista obtiene los permisos necesarios y que los servicios públicos se rescinden (si corresponde).

## **6.9 Requisitos del contratista**

- 1) Todos los contratistas mantendrán consigo y ofrecerán prueba de una política de responsabilidad general vigente en, por lo menos, la cantidad total de todos los contratos adjudicados en este programa dentro de los 10 días hábiles siguientes a la adjudicación. El incumplimiento de este requisito puede ocasionar la terminación de la adjudicación.

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

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

## Parte 7 Construcción

### 7.1 Descripción general

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

- Además, toda la estructura debe cumplir con los MPS que el programa establece, los cuales se basan en los Estándares de Calidad de Vivienda del HUD, el Código de Construcción Ecológica de la Florida (donde corresponda), la Lista de Verificación de Reacondicionamiento de Edificios Ecológicos del HUD (donde corresponda) y todos los requisitos de los códigos estatales y locales.
- Los trabajos de reparación se limitarán a las estructuras modulares y de construcción con estructura fija que se consideren factibles para la reparación o a las unidades de vivienda móviles/prefabricadas que tengan menos de 5 años de antigüedad y que gocen de un alcance de menos de \$15 000 dólares (costos fijos y variables combinados), que son necesarios para que la propiedad se ajuste a los estándares de construcción de los programas.

La **reconstrucción** se definirá como la demolición, remoción y eliminación de una unidad de vivienda existente y el reemplazo de esa unidad en el mismo terreno, y en el mismo espacio, con una nueva unidad que cumpla con el Código Residencial Internacional, según lo exige el Código de la Florida.

El **reemplazo** es la demolición y remoción de una unidad de vivienda modular o prefabricadas seguido de un reemplazo de esa unidad en la misma superficie que la unidad original.

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

### 7.2 Alteración y disminución de la pintura con plomo

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

- Todos los sitios están limpios y la cubierta protectora está dispuesta donde lo exija la normativa aplicable durante la renovación, sobre todo cuando se realizan actividades para alterar la pintura.
- Todos los trabajadores en el sitio han de tener las certificaciones apropiadas con ellos mientras estén en el sitio.
- Se requiere que el certificado del renovador de plomo esté en el lugar en todo momento, desde el comienzo de la renovación hasta que se haya logrado la remoción final del plomo.
- Asegurarse de que se utilicen las técnicas adecuadas al realizar actividades que alteren la pintura.
- Se requiere que, como mínimo, se coloquen los siguientes dos elementos en todo momento para que todas las personas que se acerquen a la obra y todos los trabajadores puedan verlos claramente hasta que se logre la remoción final de plomo. Véase más adelante.

- 1) Señalización de advertencia requerida por la Agencia de Protección Ambiental (EPA) RRP en inglés y español



Ejemplo de señalización

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



Ejemplo de señalización

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

### 7.3 Inspecciones de los avances de la reparación y reconstrucción

El HRRP visitará el sitio para cada proyecto de reparación según lo solicite el contratista en etapas predeterminadas durante las actividades críticas de construcción, tal como se describe en los Documentos de celebración del Contrato. Estas visitas se llevarán a cabo una vez realizadas todas las inspecciones necesarias de cumplimiento de los códigos municipales y/o de terceros.

### 7.4 Inspección final e información sobre la garantía

Durante la inspección final se verifica que el trabajo se ha realizado de conformidad con los planos y especificaciones y que cumple con los estándares de construcción del programa. Cuando la construcción

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

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

## **7.5 Reinspecciones**

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

## **7.6 Órdenes de cambio**

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

## **7.7 Responsabilidades del solicitante durante la construcción**

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

- 1) Luego de la firma del contrato, el propietario tendrá 30 días calendario para retirar a los arrendatarios de la propiedad y guardar cualquier propiedad personal valiosa que pueda dañarse durante el curso de la construcción.
- 2) El solicitante debe disponer el acceso a la propiedad a los contratistas que prestan servicios de construcción. Si se le niega el acceso justo y oportuno a un contratista que intenta hacer un esfuerzo de buena fe para realizar las reparaciones necesarias, el solicitante será destituido del programa.
- 3) El solicitante se responsabiliza de la seguridad de sus bienes y pertenencias. El movimiento, almacenamiento y seguridad de los bienes personales son de la exclusiva responsabilidad del propietario.
- 4) Durante la construcción, el solicitante no debe interferir en las áreas de reparación y debe hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejado de la zona de construcción.
- 5) Todos los escombros, vehículos abandonados y edificios que supongan una amenaza para la seguridad y/o la salud según lo determine la jurisdicción local o la persona calificada para tomar dicha determinación, deben retirarse de la propiedad antes de iniciar con la construcción. Los solicitantes deben retirar los bienes personales en mal estado.
- 6) El solicitante debe proporcionar todos los servicios públicos existentes en la medida en que sean necesarios para que el contratista los utilice durante la construcción.



---

---

## Parte 8 Cumplimiento con la asequibilidad

Estos requisitos incluyen:

- 1) Conservar la propiedad como una propiedad de alquiler a largo plazo, no por temporada o para vacaciones, por un período se establece por los requisitos de los gobiernos locales si se trata de hasta 7 unidades.
- 2) Conservar la propiedad como una propiedad de alquiler a largo plazo, no por temporada o para vacaciones, por un período de al menos 15 años si se trata de 8 unidades o más.
- 3) Alquilar todas las unidades a arrendatarios que tengan ingresos familiares elegibles (80 % del AMI o menos).
- 4) Cobrar alquileres que estén al nivel o por debajo, como mínimo, de las rentas de alta inversión de viviendas.
- 5) Seguir los procedimientos de certificación y verificación de ingresos y mantener registros de los ingresos de todos los arrendatarios.
- 6) Mantener registros de alquiler completos y precisos.
- 7) Presentar un informe anual de cumplimiento al DEO para demostrar el cumplimiento del acuerdo de subvención y el uso restringido de la propiedad.
- 8) Alquilar unidades de conformidad con los Estándares de Vivienda Justa del HUD.

## Apéndice A Plan de comercialización afirmativa

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

- A. Este Plan de Comercialización Afirmativa, con fundamento en los reglamentos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), describe las políticas y procedimientos para las actividades de vivienda. Se establecen procedimientos para comercializar de forma positiva las unidades financiadas a través del programa. Entre estos procedimientos se incluyen la difusión de información, la asistencia técnica a los solicitantes, la gestión de los proyectos, los requisitos de presentación de informes y la revisión de los proyectos.
- B. El propósito es garantizar que las personas elegibles de todas las razas, etnias, orígenes nacionales, religión, situación familiar, discapacidad, “necesidades especiales”, grupos de género y poblaciones con menos probabilidades de solicitar asistencia tengan la oportunidad de rehabilitar sus propiedades de alquiler, que sufrieron daños debido al huracán Irma y/o sus secuelas.
- C. De conformidad con las políticas y procedimientos de comercialización afirmativa, los participantes del programa recibirán información sobre las oportunidades disponibles y los requisitos de apoyo por medio de consejeros, materiales impresos y electrónicos, publicaciones, contacto directo, talleres/seminarios, y con la colocación de volantes/carteles en instalaciones públicas.
- D. El HRRP llevará a cabo la comercialización mediante medios de comunicación ampliamente disponibles, se realizarán esfuerzos para comercializar afirmativamente el programa de Rebuild Florida CDBG-DR CDBG-DR de la siguiente manera:
  - Publicidad en los medios de comunicación que proporcionan un acceso único para las personas que son consideradas miembros de una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa.
  - Contactar a organizaciones públicas o sin fines de lucro y realizar o asistir a reuniones comunitarias.
  - Otras formas de difusión diseñadas para captar a la población elegible, incluyendo la difusión puerta por puerta, si fuese necesario.
- E. Las solicitudes y los formularios estarán disponibles en inglés y en otros idiomas de la región. Por otra parte, se harán todos los esfuerzos posibles para ayudar a los posibles solicitantes con dominio limitado del inglés en el proceso de solicitud.
- F. Adicionalmente, se adoptarán medidas para que las personas que son consideradas miembros de una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa puedan acceder al programa por medio de reuniones informativas en edificios que cumplen con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (Americans with Disabilities Act, ADA), brindando asistencia en el lenguaje de señas cuando así lo soliciten (con un aviso de 3 días de antelación) y otorgando una asistencia especial a las personas que tienen problemas de la vista cuando se lo soliciten (con un aviso de 3 días de antelación).
- G. La documentación de todas las medidas de comercialización utilizadas, incluidas las copias de todos las publicidades y anuncios, se conservarán y se pondrán a disposición del público previa solicitud.
- H. El HRRP usará el logotipo de Vivienda Justa en la publicidad del programa, después de los carteles de Vivienda Justa e información relacionada, y, en general, informará al público de sus derechos bajo las regulaciones de Vivienda Justa.

## Apéndice B Proceso de Reconsideración, Apelación y Denuncia

### PROCESO DE RECONSIDERACIÓN, APELACIONES Y DENUNCIAS

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

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

#### **Reconsideración del programa**

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

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

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

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

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

1. Confirmación de la recepción de la solicitud de reconsideración y notificación de que la revisión del expediente del solicitante puede tardar más de 15 días laborables;
2. Solicitud de documentación o información adicional de apoyo del solicitante;
3. Estado de la investigación y plazo estimado para la decisión; o

4. Determinación final de la cuestión:
  - a. Aceptar la solicitud y hacer los ajustes apropiados en la decisión del funcionario; o
  - b. Estar en desacuerdo con la solicitud y fundamentar el rechazo de la solicitud de reconsideración a la parte.

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

### **Apelaciones**

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

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

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

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

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

### **Apelaciones a la Ley para la Reubicación Uniforme**

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

## **Quejas**

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

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

### ***Quejas informales***

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

Ante una queja informal, el HRRP deberá:

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

### ***Quejas formales***

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

### **Documentos requeridos**

1. Cada queja formal se incluirá en un sistema de seguimiento de quejas y se mantendrá como un archivo electrónico o una copia impresa. Las quejas formales presentadas deberán incluir:
  - a) El nombre del demandante y una dirección de contacto
  - b) La fecha en que se recibió la queja
  - c) Una descripción de la queja
  - d) El nombre de cualquier persona contactada para resolver la queja o para recopilar información para resolver esta
  - e) Un resumen de los resultados y la fecha de la respuesta al demandante
  - f) Una explicación de la razón por la cual el archivo se cerró, en caso de que así haya sido.
2. Una vez que la queja esté en el sistema de seguimiento, el HRRP determinará si el demandante tiene legitimación. Un demandante tiene legitimación cuando es un solicitante, contratista o una parte directa y tiene una dirección de contacto. Si un demandante tiene una legitimación válida, el HRRP efectuará los siguientes pasos:
  - a) Asignar un número de control a la queja

- b) Revisar y/o investigar la queja
- c) Una vez que se haya resuelto la queja, o si necesita más trabajo del que se puede hacer a nivel del programa local, la queja se remitirá a la oficina correspondiente para buscar la resolución.
- d) Entregar una copia del resultado final al HRRP, si corresponde.
- e) Entregar una copia de las políticas y procedimientos relacionados con la investigación y la resolución al demandante y a cada persona que sea sujeto de la queja.
- f) Notificar al demandante los resultados, o si transcurren más de 15 días, indicar el estado del proceso de revisión.
- g) Cerrar la queja.

**Quejas de vivienda justa**

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