

Enmienda Sustancial 10

Enmienda Sustancial 10, Aprobada por HUD 7/31/2020			
Página anterior Nro.	Página nueva Nro.	Sección	Cambio/Agregado/Eliminación
102	102	Proyectos y Actividades	120% AMI modificado a 80% AMI para la elegibilidad para el Beneficio de Asistencia Temporal de Vivienda.
102	102	Proyectos y Actividades	Cambió el límite de Beneficio de Asistencia Temporal de Vivienda de \$ 10,000 a \$ 20,000.
N/A	103	Proyectos y Actividades	Añadió que la reevaluación de la prestación permanente de asistencia temporal para la vivienda está disponible de forma personalizada cuando haya circunstancias atenuantes.
102-106	N/A	Proyectos y Actividades	Se eliminó el idioma para la opción de alquiler dentro del Beneficio de Asistencia Temporal de Vivienda (THAB, por sus siglas en inglés). Asistencia alternativa, incluida la asistencia de alquiler, se considerará caso por caso después del tiempo excesivo de desplazamiento u otras circunstancias atenuantes sustanciales y la aprobación del Panel de Excepciones de Vivienda de DEO.
103	104	Proyectos y Actividades	Se eliminó la Asistencia de alquiler temporal y se agregó información sobre Asistencia de hotel temporal extendida y Asistencia de alojamiento alternativo
104	104	Proyectos y Actividades	Se actualizó el límite de Beneficio de Asistencia Temporal de Vivienda de \$ 10,000 a \$ 20,000 e información adicional que explica que el máximo puede eximirse en áreas con tasas de aumento, según lo definido por la publicación de la Administración de Servicios Generales (GSA, por sus siglas en inglés) con la aprobación caso por caso.
101	104	Proyectos y Actividades	Modificación de la sección de pago de beneficios para requerirle el pago directo al proveedor de servicios de vivienda temporal en vez de requerírsele al solicitante.
105-106	104	Proyectos y Actividades	Se agregó el idioma para los gastos asociados.
107	104	Proyectos y Actividades	Se agregó información sobre la extensión de los Beneficios de Asistencia Temporal de Vivienda.
N/A	104-105	Proyectos y Actividades	Se ha añadido un texto para aclarar la sección de terminación o discontinuación de la asistencia de vivienda temporal. Se agregó un texto respecto a los plazos en los cuales el solicitante debe desalojar la vivienda temporal y volver a ocupar su hogar. El texto anterior no integraba el tiempo necesario para que el solicitante desalojara la vivienda temporal y trasladara sus pertenencias a su hogar después de haber realizado la inspección final del programa de reparación y reemplazo de vivienda. El texto añadido aclara que el solicitante debe anular la presentación temporal no más de cinco días hábiles después de que se haya realizado la inspección final del programa.

Introducción sustancial a la enmienda

Para evitar el desplazamiento y la falta de vivienda, Rebuild Florida desarrolló el Beneficio de Asistencia Temporal para la Vivienda (THAB, por sus siglas en inglés) para brindar asistencia adicional a los propietarios que están experimentando dificultades financieras y que participan en el Programa de Reparación y Reemplazo de Vivienda (HRRP, por sus siglas en inglés) donde el propietario ha sido aprobado para rehabilitación o asistencia para la reconstrucción y el propietario ha firmado el Acuerdo de Subvención para Propietario de Vivienda, hasta que se completen las reparaciones de sus viviendas dañadas. El THAB brinda asistencia en virtud de Reconstruir el HRRP de Florida para necesidades no satisfechas relacionadas con alojamiento elegible a corto plazo o gastos de alquiler, por hasta 6 meses, siempre que el hogar tenga un AMI igual o inferior al 80% y sea un beneficiario que también recibe asistencia para la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo de su propiedad dañada por Irma.

Para mitigar el riesgo de fraude, derroche o abuso, se han modificado las pautas de HRRP para exigir el pago directo al proveedor de servicios de vivienda temporal, en lugar del solicitante. Debido a la facilidad del procesamiento de pagos electrónicos y la amplia disponibilidad de hoteles de estadías cortas y prolongadas en toda Florida, la asistencia hotelera temporal es el método preferido para obtener servicios de vivienda temporal. La asistencia temporaria extendida del hotel, así como la asistencia de alojamiento alternativo, permanece disponible cuando se justifica debido a la duración de la estadía u otros factores atenuantes como el tamaño de la familia o las limitaciones de movilidad.

Las tarifas de alojamiento pueden fluctuar según la demanda estacional o la ubicación geográfica. Para acomodar estadías en hoteles de hasta noventa (90) días, el límite de Beneficio de Asistencia Temporal de Vivienda se ha incrementado a \$ 20,000.

Beneficio de Asistencia para la Vivienda Temporal (THAB)

Descripción general

Como regla general, el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas (HRRP, por sus siglas en inglés) de Rebuild Florida no proporcionará costos de reubicación temporal a los solicitantes que deban desalojar su propiedad durante las actividades de construcción. Dado que este es un programa voluntario y los solicitantes se enteran de las políticas del programa en el momento de la solicitud, el requisito de reubicación temporal será responsabilidad del solicitante.

El programa Rebuild Florida del DEO reconoce que algunos beneficiarios del HRRP, particularmente aquellos de medios modestos y con miembros vulnerables del grupo familiar, pueden enfrentar desafíos de flujo de caja financiero causados por los costos adicionales de vivienda provisional que pueden ser necesarios durante el proceso de reparación o reconstrucción. Rebuild Florida proporcionará asistencia temporal para el alquiler a los solicitantes de vivienda que estén pasando por dificultades, caso por caso. Este procedimiento identifica cómo se implementará este proceso para identificar los casos apropiados para los costos de vivienda temporal.

Las dificultades demostrables pueden incluir la pérdida de empleo, el fracaso de un negocio, un divorcio, una enfermedad médica grave, lesiones, la muerte de un familiar o cónyuge, facturas médicas inesperadas y extraordinarias, discapacidad, reducción sustancial de los ingresos, un monto inusual y excesivo de la deuda debido a un problema natural, desastre, etc. Ninguno de los ejemplos mencionados anteriormente, individualmente o en conjunto, establecen automáticamente una dificultad demostrable, ni la lista anterior es exhaustiva, ya que puede haber otros factores relevantes para la cuestión de las dificultades demostrables en un caso particular. Si el solicitante cree que se encuentra en un estado de dificultad demostrable y que esa dificultad demostrable le hace no cumplir con las políticas del programa, entonces puede presentar la evidencia de su dificultad demostrable al especialista de admisión y solicitar la asistencia de vivienda temporal. El programa evaluará las solicitudes de vivienda temporal de manera personalizada después de examinar todas las circunstancias.

Para evitar el desplazamiento y la falta de vivienda, DEO ha desarrollado el **Beneficio de Asistencia de Vivienda Temporal (THAB)** para proporcionar asistencia adicional a los participantes de HRRP que están experimentando dificultades financieras. El THAB estará disponible, hasta que se completen las reparaciones en la casa dañada, para los participantes que hayan sido aprobados para asistencia de rehabilitación o reconstrucción y hayan firmado un Acuerdo de subvención para propietarios de viviendas. El THAB brinda asistencia en virtud de Reconstruir el HRRP de Florida para necesidades insatisfechas relacionadas con alojamiento elegible a corto plazo o gastos de alquiler, por hasta 6 meses, siempre que el hogar tenga un **AMI de 80%** o menos y sea un beneficiario que también recibe asistencia para la rehabilitación, reconstrucción o reemplazo de su propiedad dañada por Irma.

El THAB es un beneficio de asistencia de vivienda que no resulta directamente en la rehabilitación, reemplazo o reconstrucción de una casa. Por lo tanto, THAB no cuenta contra el límite del programa para rehabilitación, reemplazo o reconstrucción de la casa. El límite de construcción del programa identificado en el Plan de Acción se aplica a los costos de construcción dura y blanda asociados con las reparaciones de Irma. THAB tendrá un tope máximo de **\$20,000.00** en pagos patrocinados por el Programa. Los retrasos en la construcción de los cuales es responsable el contratista de construcción asignado por el DEO pueden dar lugar a la responsabilidad del contratista por las disposiciones de asistencia de alquiler adicional y esta asistencia adicional no está limitada por el límite de THAB.

Si el propietario elige quedarse con amigos o familiares en lugar de quedarse en un hotel o en un apartamento alquilado a corto plazo, el propietario no es elegible para los pagos del THAB. La terminación de la ocupación de un

hotel o de una situación de arrendamiento para quedarse con la familia o los amigos resultará en la terminación de los pagos.

Beneficio de Asistencia Temporal de Vivienda (THAB)

El Beneficio de Asistencia de Vivienda Temporal (THAB) permite alojamiento a corto plazo en forma de asistencia hotelera temporal por hasta 90 días. La reevaluación para la asistencia continua está disponible de forma personalizada después de que existan las circunstancias atenuantes. Esto puede estar disponible para los propietarios de viviendas HRRP elegibles que:

1. Tienen ingresos familiares iguales o inferiores al 80% de AMI,
2. Han ejecutado un acuerdo de subvención de Reconstrucción de HRRP de Florida pero la construcción no se ha completado,
3. Requieren vivienda temporal debido a otras circunstancias difíciles, según lo aprobado por el Departamento de Oportunidades Económicas de Florida (DEO), incluido el desplazamiento temporal que requiere que la casa dañada se desocupe por seguridad y otras medidas razonables durante la construcción, y
4. Permanecerán en un hotel, motel, o hotel de estadias prolongadas a menos que haya que hacer arreglos alternativos (por ejemplo, se alquila un apartamento a corto plazo) debido a que el desplazamiento dure por un tiempo excesivo.

Elegibilidad de THAB

Además de los criterios mencionados anteriormente, también se aplican los siguientes criterios de elegibilidad:

1. Debe ser un candidato activo en el HRRP. Los participantes "activos" se definen como los propietarios de viviendas del HRRP que se encuentran en el período posterior al cierre, lo que significa que han ejecutado su subvención del Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas (HGA). Esto significa que el THAB sólo se otorgará a los solicitantes que se encuentren en la fase de construcción activa.
2. El propietario no puede recibir simultáneamente alojamiento temporal o asistencia para el alquiler de otra organización gubernamental o caritativa, lo cual causaría una duplicación de los beneficios.
3. Si el propietario de la vivienda recibió alguna ayuda para la renta de FEMA, Asistencia para la Renta Basada en el Inquilino (TBRA), Asistencia para la Renta Basada en el Proyecto (PBRA), o Vivienda de la Sección 8, el financiamiento debe haberse agotado antes de la provisión de los fondos del CDBG-DR.
4. Los fondos deben ser usados para el alojamiento y no pueden ser usados para ningún otro propósito.

El THAB no es una duplicación de los beneficios de los fondos de rehabilitación, reparación o reconstrucción de viviendas, ya que constituye una actividad elegible separada y distinta.

Tipos de asistencia de THAB

El Beneficio de Asistencia para la Vivienda Temporal depende de las necesidades del propietario, que serán identificadas y confirmadas por los especialistas de admisión del HRRP de Rebuild Florida para determinar las mejores y más razonables opciones disponibles para los propietarios. El THAB se puede proporcionar en forma de alojamiento temporal en unidades como hoteles, moteles u hoteles de estadia prolongada, con la intención de no exceder los 90 días. Para las necesidades que se extienden más allá de los 90 días o debido a la accesibilidad u otras cuestiones limitantes, la asistencia puede ser en forma de asistencia para el alquiler a corto plazo de un apartamento. El beneficio se calculará en base a las tarifas de alojamiento de la Agencia de Servicios

Gubernamentales (GSA) para el área del propietario. Las tarifas de la GSA se pueden encontrar en <https://www.gsa.gov/travel/plan-book/per-diem-rates>.

1. **Asistencia Temporal de Hotel** : Para evitar la falta de vivienda y la carga financiera indebida, algunos propietarios necesitan asistencia temporal en el hotel (se estima que no exceda los 90 días) para completar la construcción de sus viviendas. Este programa proporcionará fondos para el alojamiento temporal en el hotel para estas familias hasta por 90 días hasta que se complete la construcción.
2. **Asistencia hotelera temporal extendida**: En el caso de que el contratista de construcción notifique a DEO que el proyecto excederá el cronograma original y que un propietario no podrá volver a ocupar su casa debido a plazos de construcción que exceden la asistencia inicial, se puede emitir una extensión de beneficios para evitar la falta de vivienda. o carga financiera indebida adicional. La extensión se otorgará en base a un nuevo cronograma estimado del contratista de construcción.
3. **Asistencia de alojamiento alternativo**: En los casos en que la duración del desplazamiento estimado exceda los 90 días u otros factores de atenuación, el alojamiento alternativo (es decir, el alojamiento alternativo al hotel, motel, hotel de estadias prolongadas) puede aprobarse caso por caso.

Beneficio máximo de THAB

El THAB cubre el 100% de la tarifa diaria o mensual del hotel, motel o estadía prolongada, como se indica a continuación, sin un porcentaje de costo compartido requerido por el propietario. El beneficio está limitado a un máximo de \$ 20,000.00. Este máximo puede ser eximido en áreas con altas tasas, según lo definido por la publicación de la Administración de Servicios Generales (GSA), con la aprobación caso por caso.

Pago de la prestación

La asistencia para el alojamiento a corto plazo recibida a través del Beneficio Temporal de Asistencia Para la Vivienda (THAB por sus siglas en inglés) se paga directamente al hotel, motel u hotel de estancia prolongada y el hotel la cobra automáticamente, según su política. El importe total del pago del beneficio se calcula en función de la tarifa por noche del hotel, incluyendo los impuestos (y otros cargos aprobados según se requiera) y el plazo previsto para la finalización del contrato una vez que el solicitante haya desocupado la propiedad.

Gastos asociados

Ocasionalmente, el solicitante puede tener dificultades para sacar sus bienes personales, de la propiedad que está dañada, durante la construcción. En este caso, el solicitante puede solicitar asistencia para pagar los "gastos asociados", siempre que no excedan los \$5,000. Esto se reserva sólo para casos de extrema dificultad y puede utilizarse para ayudar a los solicitantes a trasladar sus bienes personales desde y hacia el lugar que se ha dañado.

Extensión de Beneficio

Si la reconstrucción o rehabilitación puede extenderse más allá de la estimación inicial, los solicitantes pueden solicitar una extensión de vivienda temporal. Los especialistas en admisiones que reciben preguntas sobre extensiones deben dirigirlos a temporaryhousing@rebuildflorida.gov.

Terminación o Interrupción de la Asistencia

THAB solo se proporciona a los propietarios de viviendas que han sido evaluados y elegibles para el programa Reconstruir Florida Reparación y reemplazo de viviendas. DEO reconoce que puede haber circunstancias imprevistas que causen que un propietario se retire, se vuelva inactivo o luego sea descalificado, después de la determinación de elegibilidad y después de que el propietario haya aceptado continuar en el programa. Aunque es raro, estas situaciones pueden ocurrir.

- Si un propietario elegible que ha recibido o está recibiendo asistencia THAB se retira, queda inactivo o descalificado, la asistencia THAB debe cesar inmediatamente después de dicha determinación por parte del personal del programa. Además, cualquier cantidad de dinero pagada al propietario por asistencia THAB debe ser devuelta por el propietario al Departamento de Oportunidades Económicas de Florida .
- Reconociendo que puede haber circunstancias atenuantes que resulten en el retiro o la inactividad del propietario posterior a su determinación de elegibilidad y acuerdo para participar en el programa, DEO puede permitir una excepción a la política de pago con prueba documentada y aceptación por parte de DEO de las dificultades. Las políticas y procedimientos para THAB se actualizarán, según sea necesario, a medida que el programa evolucione y surjan situaciones imprevistas.
- El programa discontinuará la asistencia temporaria de vivienda si un propietario está cerrando después (ha ejecutado su acuerdo de subvención) y no se muda de la propiedad de manera oportuna para permitir que comiencen las actividades de construcción.
- Si un propietario no se registra en su reserva, el HRRP intentará comunicarse con el propietario. Si, después de 24 horas después del intento de contacto, el propietario no ha proporcionado una causa razonable para perder su fecha / hora de registro, el HRRP puede finalizar la asistencia. Esto se evaluará caso por caso para mitigar el gasto innecesario .
- Si un propietario es negligente o causa daños al alojamiento temporal, el HRRP notificará de inmediato al propietario y terminará la asistencia. El propietario será responsable del costo de todos los daños .
- Cuando los contratistas del proyecto hayan notificado al solicitante que es seguro volver a su hogar, éste deberá comenzar a trasladar sus pertenencias desde el contenedor de Almacenamiento Portátil a Pedido (POD por sus siglas en inglés) hasta su casa. Una vez que finaliza la mudanza, el solicitante debe salir de su alojamiento temporal. Este proceso debe completarse no más de cinco días hábiles después de haberse realizado la inspección final del programa. Después del registro de salida, el equipo de alojamiento temporal solicitará una factura final y no se permitirán cargos adicionales.
- Si el propietario decide quedarse con amigos o familiares en lugar de alojarse en un hotel, el propietario no es elegible para pagos THAB. Terminar la ocupación de un hotel para quedarse con familiares o amigos dará como resultado la terminación de los pagos.

Tras la notificación de cualquiera de las condiciones anteriores, los destinatarios de THAB deben recibir de inmediato una Notificación de terminación de vivienda temporal junto con instrucciones para la apelación.

Accesibilidad/Acomodaciones para Discapacitados

Se tomarán medidas razonables para acomodar la accesibilidad y otras necesidades especiales para garantizar que la ubicación sea adecuada para el propietario y los miembros del hogar .

Casas móviles y casas prefabricadas

Las casas móviles o casas prefabricadas podrán ser elegibles para la rehabilitación bajo este programa. No obstante, a los fines de la efectividad de los costos, la casa móvil a ser rehabilitada no debe tener más de cinco años de antigüedad al momento de recibir la ayuda y los costos de reparación necesarios para rehabilitar la casa móvil/prefabricada no deben superar los \$5,000 (costos de construcción directos e indirectos). Si la casa móvil/prefabricada tiene más de cinco años o el costo de reparación estimado supera los \$5,000, deberá ser reemplazada por otra casa móvil/prefabricada. La casa terminada debe cumplir con las Normas de Calidad de Vivienda. Si el planeamiento zonal no permite el reemplazo de una casa móvil, el DEO permitirá la construcción de unidades modulares o construidas in-situ que cumplan con el código. Los reemplazos fuera del sitio a entornos más