



PROGRAMA DE REPARACIÓN Y SUSTITUCIÓN DE VIVIENDAS PARA SUBRECEPTORES DE REBUILD FLORIDA

DIRECTRICES

Este documento proporciona las pautas de vivienda para la implementación del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas del Huracán Sally administrado por el Departamento de Oportunidades Económicas del Estado de Florida. Este Programa está financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) de los EE.UU., asignación de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad – Recuperación de catástrofes (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) descrito en las *Asignaciones Suplementarias para la Ley de Ayuda en caso de Catástrofes, 2021 (Supplemental Appropriations for Disaster Relief Act, 2022)* (Ley Pública 117-43).

VERSIÓN 1.0

27 de febrero de 2023

Historial de Versiones

Número de Versión	Fecha	Resumen de los Cambios
1.0	2/27/2023	Documento original

POLÍTICA DE VERSIONES

El historial de versiones se rastrea en la Tabla de historial de versiones con notas relativas a los cambios de versión. Las fechas de cada publicación también figuran en este cuadro.

Los cambios sustanciales de este documento que reflejen un cambio de política darán lugar a la publicación de una nueva versión del documento. Por ejemplo, un cambio sustancial de política tras la publicación de la Versión 1.0 daría lugar a la publicación de la Versión 2.0, un aumento del número de versión principal. Los cambios no sustanciales, como la redacción y edición menores o la aclaración de la política existente que no afecten a la interpretación o aplicabilidad de la política, se incluirán en actualizaciones menores de la versión indicadas por un aumento secuencial del número detrás del número de versión principal (es decir, Versión 2.1, Versión 2.2, etc.).

CONTROL DE CAMBIOS DE LA POLÍTICA

La revisión de la política y los cambios para el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de catástrofes del Huracán Sally del Estado de Florida se consideran a través de un proceso de control de cambios. En el transcurso del programa se necesitarán aclaraciones, adiciones o supresiones para definir con mayor precisión las normas por las que se regirá el Programa. El personal del programa documentará las solicitudes de cambio de política, que quedarán registradas en los archivos del programa. Las solicitudes se recopilan y se presentan al personal de supervisión en una reunión normativa. En caso necesario, se podrá invitar a expertos en la materia que trabajen en un ámbito político o de tareas concreto que se vea afectado por la decisión política para que colaboren en la evaluación de la política. Las reuniones políticas se celebrarán con la frecuencia necesaria para estudiar las decisiones políticas fundamentales para que el Programa avance de manera oportuna. Las decisiones políticas se documentarán y darán lugar a la revisión del documento en cuestión.

Indice

1.0 Definiciones	1
2.0 Introducción	14
3.0 Resumen del programa	15
3.1 Objetivo del programa	15
3.1.1 Objetivo nacional y actividades admisibles	15
3.1.2 Administración y Ejecución del Programa de Vivienda	16
3.2 Solicitudes del subreceptor	17
3.2.1 Criterios de calificación	17
3.3 Requisitos del Programa Subreceptor	18
3.3.1 Límites de ingresos del HUD	19
3.3.2 Actividades no admisibles	19
3.4 Solicitudes de los propietarios.....	20
3.4.1 Priorización de solicitantes.....	20
3.4.2 Educación del programa.....	21
3.5 Tipo de ayuda ofrecida.....	21
3.5.1 Consideraciones sobre la ayuda a las unidades móviles de vivienda	22
3.6 Tipos de estructuras.....	22
3.6.1 Estructuras admisibles	22
3.6.2 Estructuras no admisibles.....	23
3.7 Daños agravados.....	24
4.0 Requisitos generales del programa.....	25
4.1 Ayuda para el traslado uniforme	25
4.1.1 Ayuda para el traslado opcional	25
4.1.2 Apelaciones de la URA.....	26
4.2 Normas de construcción	27
4.2.1 Metodología de puntuación del contratista subreceptor	27
4.3 Normas de accesibilidad	28
4.4 Límites máximos de asignación y ayuda a la vivienda	28
4.5 Análisis de la viabilidad de la reparación	28
4.5.1 Casas prefabricadas, construidas in situ	29
4.6 Capacidad de respuesta de los propietarios	29
4.7 Responsabilidades del propietario	29
4.8 Quejas/Apelaciones/Conflicto de intereses	29

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

4.8.1 Apelaciones	30
4.8.2 Quejas de vivienda justa	30
4.8.3 Conflicto de intereses	30
5.0 Lucha contra el fraude, el despilfarro y los abusos.....	31
5.1 Archivos, registros e informes	31
5.2 Auditorías estatales y federales.....	31
5.3 Requisitos de contrataciones.....	32
6.0 Requisitos de admisibilidad.....	33
6.1 Daños causados por el huracán Sally	33
6.2 Ubicación	34
6.3 Prueba de ciudadanía estadounidense o de residencia legal permanente.....	34
6.4 Prueba de propiedad, ocupación y residencia principal	34
6.4.1 Viviendas ocupadas por sus propietarios	35
6.4.2 Viviendas de alquiler.....	37
6.5 Asistencia del título	38
6.6 Fallecimiento del propietario ocupante admisible	38
6.7 Impuestos sobre la propiedad	39
6.8 Solicitudes no admisibles.....	39
6.9 Requisitos de certificación para recibir ayuda.....	39
6.10 Requisitos de admisibilidad de ingresos.....	40
7.0 Duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés).....	41
7.1 Visión general	41
7.2 Cálculo de la DOB del Subreceptor	41
7.3 Cálculo de la DOB del solicitante propietario	42
7.3.1 Asistencia individual (AI, por sus siglas en inglés) de FEMA	42
7.3.2 Seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) de FEMA	42
7.3.3 Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés)	42
7.3.4 Seguro privado	43
7.3.5 La Administración de pequeñas empresas (SBA, por sus siglas en inglés)}	43
7.3.6 Excepciones a la Duplicación de Beneficios	44
7.3.7 Cálculo del monto de la compensación de la DOB	45
7.3.8 Financiación de la Brecha de la DOB	46
7.3.9 Subrogación.....	47
8.0 Inspecciones y revisiones medioambientales	48

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

8.1 Visión general	48
8.2 Inspección inicial y verificación de daños.....	48
8.3 Artículos admisibles y no admisibles	48
8.4 Revisión Medioambiental.....	48
8.5 Requisitos de Elevación.....	49
8.6 Certificados de Elevación	50
9.0 Determinación de la adjudicación	51
9.1 Adjudicación Cero	51
Apéndice A: Plan de marketing afirmativo	52

1.0 Definiciones

Llanura aluvial de 100 años – área geográfica, definida por la Agencia Federal de Gestión de Emergencias, sujeta a inundación por una crecida con una probabilidad igual o superior al 1 % de ser igualada o superada en un año determinado.

ACM – Materiales que contienen amianto.

Plan Acción – el Plan de acción de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de catástrofes para la Recuperación de catástrofes proporciona la estrategia de alto nivel para llevar a cabo actividades estratégicas y de alto impacto para minimizar o eliminar los riesgos y reducir las pérdidas de futuras catástrofes. El Plan de acción también describe la oportunidad de mejorar los protocolos y procedimientos de planificación estatales y locales. El Plan de acción fue aprobado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos el 5 de agosto de 2022.

Adquisición – la adquisición de bienes inmuebles, en su totalidad o en parte, por el beneficiario, u otra entidad pública o privada sin fines de lucro mediante compra, arrendamiento a largo plazo, donación, o de otro modo para cualquier fin público, sujeto a la limitación de 24 CFR 570.207. Los bienes inmuebles incluyen los derechos aéreos, los derechos de agua, los derechos de paso, las servidumbres y otros intereses sobre los mismos (24 CFR 570.201).

AFFH – Fomento Afirmativo de la Vivienda Justa.

AGI – Ingresos Brutos Ajustados.

ALF – Centro de Vida Asistida

Aviso de Anuncio de Asignación (AAN, por sus siglas en inglés) – publicación que anuncia las asignaciones de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes específicos e incluye exenciones y requisitos alternativos específicos de la Ley de Consignaciones que asignó la financiación.

Costos Permitidos – costos que se consideran subvencionables en virtud de las normas y reglamentos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de catástrofes y del 2 CFR 200 Subparte E.

Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA) – En vigor desde el 20 de julio de 1990, es una ley federal que prohíbe la discriminación y garantiza la igualdad de oportunidades a las personas con discapacidad en el empleo, los servicios públicos estatales y locales, los alojamientos públicos, las instalaciones comerciales y el transporte. También ordena el establecimiento de servicios de retransmisión telefónica/TDD.

Solicitante – Cualquier entidad que presente una respuesta a la petición de solicitudes para una posible financiación a través del programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes

Presentación de la solicitud – Es el paso inicial que debe dar el propietario para solicitar los beneficios del programa. La solicitud dará prioridad a un solicitante si cumple los requisitos básicos de admisibilidad.

Tasación – Declaración escrita elaborada de forma independiente e imparcial por un tasador cualificado, en la que se expone una opinión sobre el valor definido de una propiedad adecuadamente descrita en una fecha concreta, apoyada en la presentación y el análisis de la información de mercado pertinente.

Ingreso Medio del Área (AMI, por sus siglas en inglés) – el ingreso medio de las familias de un área ajustada al tamaño de la familia, publicada y actualizada anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. Una vez determinados los ingresos del hogar, se comparan con el límite de ingresos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. para ese tamaño de hogar.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Elevación Base de Inundación (BFE, por sus siglas en inglés): la Elevación Base de Inundación, determinada por la Agencia Federal de Gestión de Emergencias, es la relación entre la Elevación Base de Inundación y la elevación de una estructura. Se utiliza para determinar las primas del seguro contra inundaciones. El Registro Federal establece los requisitos mínimos de elevación para las propiedades que recibirán ayuda con fondos del CDBG-DR y que requieren elevación. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ha determinado que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y situadas en la llanura aluvial de 100 años que reciban ayudas para nuevas construcciones, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales deben estar elevadas con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima del nivel básico de inundación.

Licitación – Oferta de una empresa, sociedad o particular para suministrar bienes o servicios, en respuesta a una solicitud de dichos bienes o servicios.

Pequeña Empresa – Entidad mercantil constituida de conformidad con la legislación estatal y autorizada por la legislación estatal, del condado o municipal a ejercer el tipo de actividad mercantil para la que se constituyó. Una pequeña empresa que ofrece oportunidades económicas a personas con ingresos bajos o muy bajos.

Préstamos cancelados – Ocurre cuando el prestatario ha firmado un acuerdo de préstamo, pero por diversas razones, la totalidad o una parte del monto del préstamo no se desembolsó y ya no está disponible para el solicitante. La cancelación del préstamo puede deberse a la mora del prestatario, al acuerdo de ambas partes para cancelar la parte no desembolsada del préstamo o a la expiración del plazo para el que el préstamo estaba disponible para el desembolso.

CFR – Código de regulaciones federales.

Orden de cambio – Trabajo que se añade o suprime de las actividades contractuales originales que debían realizarse. La orden modifica el monto original del contrato y/o la fecha de finalización. La orden de cambio debe ser aprobada por la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo del Departamento de Oportunidades Económicas, el propietario de la vivienda, el subconcesionario, el contratista, el subcontratista y el arquitecto y/o ingeniero del proyecto, según corresponda, antes de su implementación.

CMS – Servicios de gestión de los electores.

Superficie común bajo el tejado – La superficie total bajo el tejado común es principalmente interior, espacios acondicionados/climatizados y, en el caso de viviendas de una sola planta, igual a la huella de la casa. El término también es sinónimo de área subvencionable. Además, los espacios exteriores o las estructuras accesorias como porches y garajes independientes no se consideran en el área subvencionable, y las estructuras accesorias que pueden estar adosadas al lateral de una vivienda, pero no bajo el tejado común no se consideran subvencionables.

Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad (CDBG, por sus siglas en inglés) – apoya actividades de desarrollo comunitario para construir comunidades más fuertes y resistentes. Para apoyar el desarrollo comunitario, las actividades se identifican mediante un proceso continuo. Las actividades pueden abordar necesidades tales como infraestructuras, proyectos de desarrollo económico, instalación de equipamientos públicos, centros comunitarios, rehabilitación de viviendas, servicios públicos, liquidación/adquisición, asistencia a microempresas, aplicación de códigos, asistencia a propietarios de viviendas, etc.

Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) – el programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes, administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU., según lo autorizado en el Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, en su versión modificada. Estos fondos se proporcionan como último recurso para ayudar a ciudades, condados y estados a recuperarse de catástrofes declaradas por el Presidente.

Inquietud(es) – Problema identificado en el informe de seguimiento del Departamento de Oportunidades Económicas o en un memorando de revisión medioambiental enviado al subconcesionario y/o al subreceptor que, si no se aborda o corrige, puede dar lugar a un hallazgo.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Aviso consolidado – el Aviso consolidado de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU., apéndice B del Registro Federal Vol. 87, No. 23. El Aviso consolidado rige todas las subvenciones de la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo para Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes a partir de las catástrofes de 2020 (Huracán Sally) e incluye requisitos modificados de anteriores Avisos del Registro Federal y Avisos de Planificación y Desarrollo Comunitario que han regulado los fondos de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes en el pasado. El Aviso consolidado incluye las exenciones y los requisitos alternativos, los requisitos reglamentarios pertinentes, el proceso de concesión de subvenciones, los criterios para la aprobación de los planes de acción y las actividades subvencionables de recuperación tras una catástrofe.

Contratista – entidad seleccionada de forma competitiva para proporcionar bienes o servicios claramente especificados que cumplen los requisitos de contratación de 24 CFR 85.36, 2 CFR 200, Sección 287.055, Estatutos de Florida, y Regla 73-23.0051(3), Código Administrativo de Florida.

Acción correctiva – medidas que deben tomarse para resolver las conclusiones y/o preocupaciones identificadas en el informe de supervisión de la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo del Departamento de Oportunidades Económicas.

Reembolso de costos – Pago efectuado al subcesionario y/o al subreceptor después de que se haya presentado una solicitud de fondos junto con la documentación justificativa adecuada y haya sido aprobada por el Departamento de Oportunidades Económicas. En los acuerdos de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes, los subcesionarios y/o subreceptores deben pagar por adelantado todo el trabajo realizado que esté asociado a los entregables establecidos en el acuerdo de subreceptor y se reembolsa en función de la factura y la documentación justificativa presentada al Departamento de Oportunidades Económicas.

CPD – planificación y desarrollo comunitarios.

Evaluación de daños – La oportunidad inicial para una inspección del programa de la estructura dañada por el huracán Sally en la que todos los daños reparados en el momento, y los daños aún por reparar son oficialmente documentados en un software de estimación que permite que los precios de mercado mensuales y los impuestos locales sobre las ventas se apliquen a los materiales y mano de obra admisibles para el programa en un formato de informe coherente. Los informes de evaluación de daños contendrán un croquis detallado de la estructura junto con fotos exteriores e interiores.

Valoración de Reparación de Daños (DRV, por sus siglas en inglés) – La Valoración de Reparación de Daños representará el valor determinado por Xactimate de las reparaciones completadas por el propietario de la vivienda, o aquellas que el propietario de la vivienda haya hecho reparar, antes de la presentación de la solicitud para el programa de Reparación y Sustitución de Viviendas. (Xactimate es un software de estimación residencial que se utiliza para estandarizar las estimaciones de los costos de construcción). La finalización de las reparaciones se verificará mediante una inspección del programa durante el proceso de inspección inicial de las obras. El valor de estas reparaciones puede utilizarse en el proceso de análisis y evaluación de la duplicación de beneficios.

Decente, Segura e Higiénica (DSS, por sus siglas en inglés) – Una vivienda que cumple los códigos locales de vivienda y ocupación. Se aplicará cualquiera de las normas descritas en 49 CFR 24.2(a)(8) que no cumpla el código local, a menos que la Agencia Federal que financie el proyecto renuncie a ello por causa justificada.

Préstamos rechazados – Montos de préstamos que fueron aprobados u ofrecidos por un prestamista en respuesta a una solicitud de préstamo, pero que fueron rechazados por el solicitante, lo que significa que el solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir los fondos del mismo.

Deficiencia – Inadecuación basada en un requisito legal, reglamentario o programático federal o estatal.

Demolición – Limpieza y eliminación adecuada de edificios sustancialmente dañados o en ruinas.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Costo directo – Cualquier costo del proyecto o costo de ejecución del proyecto que se identifique específicamente con la realización de una actividad o producto, como materiales y mano de obra. Los costos identificados específicamente dentro de un contrato son costos directos de dicho contrato. Los gastos administrativos no suelen considerarse costos directos.

Discapacidad – Las leyes federales de no discriminación definen a una persona con discapacidad como (1) cualquier individuo con una discapacidad física o mental que limite sustancialmente una o más actividades importantes de la vida; (2) cualquier individuo con un historial de tal discapacidad; o (3) cualquier individuo que se considere que tiene tal discapacidad de acuerdo con la ley federal según la Ley de Seguridad Social, en su versión modificada, 42 U. S. C. §423(d), y de acuerdo con la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, 42 U. S. C. §12102(1) –(3).S.C. §423(d), la Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1990, en su versión modificada, 42 U.S.C. §12102(1) –(3), y de conformidad con la normativa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU., 24 CFR 5.403 y 891.505.

Sistema de notificación de subvenciones para la recuperación tras catástrofes (DRGR, por sus siglas en inglés) – Sistema de información y gestión de subvenciones a través del Internet del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

DOAH – División de Audiencias Administrativas de Florida.

Duplicación de Beneficios brecha (DOB, por sus siglas en inglés) – El monto total de los beneficios excluibles y no excluibles recibidos menos el monto en dólares de los beneficios excluibles del análisis de Duplicación de beneficios. El monto de la Duplicación de la Brecha de Beneficios, junto con todos los beneficios futuros no excluibles recibidos por los Destinatarios, se proporcionará al Departamento de Oportunidades Económicas y se depositará en una Cuenta de Financiamiento de la Duplicación de la Brecha de Beneficios antes de la ejecución del Acuerdo de Subvención para Propietarios de Vivienda.

Brecha de Duplicación de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés) – monto total de los beneficios excluibles y no excluibles recibidos menos el monto en dólares de los beneficios excluibles del análisis de duplicación de beneficios. El monto de la Brecha de la Duplicación de Beneficios, junto con todos los beneficios futuros no excluibles recibidos por el/los Receptor(s), se proporcionará al Departamento de Oportunidades Económicas y se depositará en una Cuenta de Financiación de la Brecha de la Duplicación de Beneficios antes de la ejecución del Acuerdo de Subvención para Propietarios de Viviendas.

Cuenta de Financiación de la Brecha de la Duplicación de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés) – la cuenta de financiación de la Brecha de la Duplicación de Beneficios es una cuenta controlada por el Departamento de Oportunidades Económicas en la que se depositan todos los beneficios no excluibles recibidos por el/los Receptor(es) antes y/o después de la ejecución del acuerdo de subvención. Los fondos de la Cuenta de Financiación de la Brecha de la DOB, si los hubiere, serán desembolsados al Contratista para la finalización de la Declaración de Trabajo antes de que se desembolse cualquier fondo de la Adjudicación de la Subvención de la CDBG-DR.

Elevación – Todas las estructuras, definidas en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la llanura aluvial del 1 por ciento anual (o de 100 años) que reciben asistencia para nueva construcción, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, según se define en 24 CFR 55.2(b) (10). Las estructuras deben estar elevadas con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima del 1 por ciento de elevación anual de la llanura aluvial. La elevación se llevará a cabo mediante la construcción de pilares y vigas, según el código de construcción de Florida. El relleno de tierra para lograr la altura de elevación adecuada no será elegible.

Revisión Ambiental – Todos los proyectos calificados deben someterse a un proceso de revisión ambiental. Este proceso asegura que las actividades cumplan con la Ley de Política Ambiental Nacional y otras leyes estatales y

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

federales aplicables. Para los fines del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU., los requisitos aplicables se encuentran en 24 CFR 58.

Registro de revisión ambiental (ERR, por sus siglas en inglés) – Un registro escrito del proceso de revisión realizado para evaluar los impactos ambientales potenciales asociados con un proyecto que se llevará a cabo con fondos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU., incluida toda la documentación asociada necesaria para documentar el proceso y el resultado del proceso de revisión.

EPA – Agencia de Protección del Medio Ambiente.

Costo Estimado de Reparación (ECR, por sus siglas en inglés) – Un ECR se utiliza para verificar los daños causados por el huracán Sally a la propiedad, determinar el alcance estimado del trabajo para completar las reparaciones de la propiedad y llevar la propiedad a los estándares del programa.

Familia – Hogar compuesto por dos o más personas emparentadas. El término “familia” también incluye a una o más personas que reúnan los requisitos y que vivan con otra persona o personas que se determine que son importantes para su cuidado o bienestar.

FBC – Código de Construcción de Florida.

Registro Federal (FR, por sus siglas en inglés) – El diario oficial del Gobierno Federal de los Estados Unidos que contiene las normas de las agencias gubernamentales, las normas propuestas y los avisos públicos emitidos por las agencias administrativas federales.

FEIN – Número Federal de Identificación del Empleador.

FEMA – Agencia Federal de Gestión de Emergencias.

FEMA-Área designada de alto riesgo – Áreas designadas por la Agencia Federal de Gestión de Emergencias como vulnerables a daños significativos por viento y/o marejadas ciclónicas y áreas situadas en zonas de inundación de 100 años. Las propiedades situadas en estas áreas se identificarán durante el proceso de revisión medioambiental.

FEMP – Programa Federal de Gestión de Emergencias.

Hallazgo(s) – Cuestión específica de incumplimiento de los requisitos normativos federales o estatales, incluidas las disposiciones de los acuerdos de subreceptor/subcesionario del Bloque de Desarrollo Comunitario, que se identifica en un informe de seguimiento elaborado por el Departamento de Oportunidades Económicas o en un memorando de revisión medioambiental enviado al subreceptor/subcesionario.

Departamento de Oportunidades Económicas de Florida (DEO, por sus siglas en inglés) – administrador de los programas Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes y Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Mitigación financiados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos. El DEO es la autoridad estatal designada por el gobernador responsable de administrar todos los fondos de recuperación de catástrofes a largo plazo concedidos a Florida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Tal y como se utiliza en este documento, “el Departamento” se refiere al Departamento de Oportunidades Económicas de Florida.

Área de riesgo de inundación – Áreas designadas por la FEMA como áreas con riesgo de inundación.

Seguro contra inundaciones – La Ley de protección contra desastres causados por inundaciones de 1973 (42 U.S.C. 4012a) exige que los proyectos que reciban ayuda federal y estén ubicados en un área identificada por la FEMA como Área Especial de Peligro de Inundación estén cubiertos por un seguro contra inundaciones en el marco del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés). Para poder contratar un seguro contra inundaciones, la comunidad debe participar en el NFIP. Si la comunidad no participa en el NFIP, la ayuda federal no puede utilizarse en su comunidad.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Llanuras aluviales – La Agencia Federal de Gestión de Emergencias designa las llanuras aluviales como áreas geográficas sujetas a distintos niveles de riesgo de inundación. Cada área refleja la gravedad o el tipo de inundación potencial del área.

Vía de inundación – Por "vía de inundación reglamentaria" se entiende el canal de un río u otro curso de agua y las áreas de terreno adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación de base sin aumentar acumulativamente la elevación de la superficie del agua por encima de una altura designada. Las comunidades deben regular el desarrollo en estas vías de inundación para garantizar que no se produzcan aumentos en las elevaciones de las inundaciones aguas arriba. En el caso de arroyos y otros cursos de agua en los que la Agencia Federal de Gestión de Emergencias haya proporcionado elevaciones básicas de inundación, pero no se haya designado una vía de inundación, la comunidad debe revisar el desarrollo de la llanura aluvial caso por caso para garantizar que no se produzcan aumentos en las elevaciones de la superficie del agua o identificar la necesidad de adoptar una vía de inundación si se dispone de información adecuada.

CG – Contratista(s) General(es).

Concesionario – Tal como se utiliza en este documento, el concesionario es la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo del Departamento de Oportunidades Económicas del Estado de Florida, como receptora de los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

Normas de Construcción Ecológica – Toda rehabilitación que se ajuste a la definición de mejora sustancial, reconstrucción o nueva construcción debe cumplir una norma reconocida por el sector que haya obtenido la certificación de al menos uno de los siguientes programas: (1) ENERGY STAR® (viviendas certificadas o edificios multifamiliares de gran altura), (2) EPA Indoor Air Plus (ENERGY STAR® es un requisito previo), (3) LEED (nueva construcción, viviendas, edificios de mediana altura, operaciones y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de barrios), o (4) ICC-700 National Green Building Standard.

HA – Ayuda a la Vivienda.

HCDA – Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, en su versión modificada.

HOA – Asociación de Propietarios

Hogar – todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su relación entre sí. Los ocupantes pueden ser una sola familia, dos o más familias que vivan juntas o cualquier otro grupo de personas emparentadas o no que compartan vivienda.

Normas de Calidad de la Vivienda (HQS por sus siglas en inglés) – Las HQS establecieron ciertas normas mínimas para los edificios. Esto incluye nuevas viviendas unifamiliares y multifamiliares, tal como se indica en 24 CFR 982.401. El Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas utiliza estas normas como directriz para identificar las deficiencias básicas de calidad de vida que deben abordarse durante el proceso de construcción cuando existen otros daños identificables relacionados con las tormentas. El Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas no realiza una inspección de HQS certificada.

HRRP – Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Subreceptores.

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

IA – (Agencia Federal para la Gestión de Emergencias) Asistencia individual.

Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés) – Las estructuras dañadas por inundaciones pueden tener que cumplir ciertos requisitos de construcción, como la elevación o la demolición, para reducir el riesgo de futuros daños por inundaciones antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para ayudar a cubrir estos costos, el Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones incluye la cobertura del Incremento del Costo de Cumplimiento para todas las pólizas estándar de seguro contra inundaciones nuevas y renovadas. El Incremento del Costo de Cumplimiento es una fuente potencial de duplicación de beneficios, como

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

complemento de una póliza existente del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones. Los asegurados solo pueden recibir el pago del Incremento del Costo de Cumplimiento si el gestor local de llanuras aluviales ha emitido una Carta de Daños Importantes.

Ingresos – ingresos anuales declarados en el formulario largo del censo de Estados Unidos correspondiente al último censo decenal disponible. Esta definición incluye:

- Sueldos, salarios, propinas, comisiones, etc.;
- Ingresos de trabajo por cuenta propia procedentes de una empresa no agrícola, incluidas las propiedades y sociedades;
- Ingreso de autoempleo agrícola;
- Intereses, dividendos, ingresos netos por alquileres o ingresos procedentes de herencias o fideicomisos;
- Seguridad Social o jubilación ferroviaria;
- Ingreso de Seguridad Suplementario, Ayuda a Familias con Hijos Dependientes u otros programas de asistencia pública o bienestar público;
- Pensiones de jubilación, supervivencia o invalidez, y
- Cualquier otra fuente de ingresos percibida regularmente, incluidos los pagos a veteranos (VA, por sus siglas en inglés), la compensación por desempleo y la pensión alimenticia.

Costo indirecto – Cualquier gasto no identificado directamente con un objetivo de costo, como un proyecto, instalación o función específicos. Los costos indirectos incluyen los de administración, personal y seguridad.

IRC – Códigos Residenciales Internacionales.

LBP – Pintura a base de plomo.

PREVIA del plomo – Norma Educativa de la Agencia de Protección Medioambiental previa a la Renovación del Plomo.

LEP – Dominio limitado del inglés.

Hogar con Ingresos Bajos a Moderados (LMI, por sus siglas en inglés) – hogar cuyos ingresos anuales no superan el 80 % de los ingresos medios del área, según los últimos datos facilitados por el HUD.

- El LMI 30 se refiere a las personas/familias que ganan menos del 30 % del Ingreso Medio del Área.
- El LMI 50 se refiere a las personas/familias que ganan menos del 50 % del Ingreso Medio del Área.
- El LMI 80 se refiere a las personas/familias que ganan menos del 80 % del Ingreso Medio del Área.
- Por encima de LMI 80 se refiere a las personas/familias que ganan más del 80 % del Ingreso Medio del Área.

Objetivo Nacional de Ingresos Bajos a Moderados (LMI, por sus siglas en inglés) – actividades que benefician a hogares cuyos ingresos brutos anuales totales no superan el 80 % del Ingreso Medio del Área, ajustada en función del tamaño de la familia. De conformidad con la legislación federal, el concesionario debe destinar el 70 % de los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes a alcanzar el objetivo nacional de Ingresos Bajos a Moderados.

Residente/persona/individuo con Ingresos Bajos a Moderados (LMI, por sus siglas en inglés) – Persona cuyos ingresos anuales no superan el 80 % de los ingresos medios del área, según los últimos datos facilitados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU..

Unidad de vivienda móvil/manufacturada (MHU, por sus siglas en inglés) – estructura transportable en una o más secciones que, en el modo de desplazamiento, tiene una anchura de ocho pies o más o una longitud de 40 pies o más o, cuando se monta in situ, tiene al menos 320 pies cuadrados, está construida sobre un chasis permanente y está diseñada para utilizarse como vivienda con o sin cimientos permanentes cuando está

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

conectada a los servicios públicos necesarios e incluye los sistemas de plomería, calefacción, aire acondicionado y electricidad que contiene. A veces se denominan casas móviles. Una unidad de vivienda prefabricada se construye conforme a las especificaciones exigidas en la Ley de Normas de Seguridad y Construcción de Viviendas Fabricadas de 1974 (*Manufactured Home Construction and Safety Standards Act of 1974*), 42 U.S.C. 70 sección 5401 y siguientes. Las Unidades de Vivienda Fabricadas exhiben una etiqueta roja de certificación en el exterior de cada sección transportable. Las casas fabricadas se construyen en el entorno controlado de una planta de fabricación y se transportan en una o varias secciones sobre un chasis permanente.

Viviendas Modulares – Secciones de una vivienda incorporadas en una fábrica para cumplir los códigos de construcción federales, estatales o locales. Una vez montada, la unidad modular queda fijada de forma permanente en un sitio. El programa tratará las casas modulares como construcciones tradicionales, de obra o prefabricadas.

Áreas más afectadas y necesitadas (MID, por sus siglas en inglés) – áreas de mayor impacto según lo determinado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. o el Estado utilizando las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cuantía de los daños causados por la catástrofe.

Multifamiliar – Estructuras residenciales que contienen cinco o más unidades o estructuras residenciales multifamiliares situadas en parcelas adyacentes. Las estructuras multifamiliares no son subvencionables en virtud de estas Directrices.

Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) –

- La Zona A del NFIP se refiere a los solicitantes dentro de la zona de inundación de 100 años.
- La Zona V del NFIP se refiere a los solicitantes dentro de la zona de inundación de 100 años con velocidad (riesgo de marejada ciclónica costera).
- La Zona X del NFIP se refiere a los solicitantes fuera de la zona de inundación de 100 años.

Costos necesarios – la financiación de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes cubrirá una carencia necesaria para satisfacer una necesidad insatisfecha que no puede cubrirse con otra fuente de financiación. Esto se demuestra realizando un cálculo de análisis de duplicación de beneficios para cada actividad.

No apto para la rehabilitación – El Departamento de Oportunidades Económicas define “no apto para la rehabilitación” como una de las dos definiciones siguientes:

- Propiedades residenciales que han sufrido pérdidas repetidas en el marco del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la Agencia Federal de Gestión de Emergencias.
- Las viviendas que se consideren deficientes y no cumplan las normas de reparación de viviendas del programa de recuperación y/o los requisitos de los códigos federales, estatales y locales no se considerarán aptas para la rehabilitación, según determine el programa y de acuerdo con las directrices del mismo. Una estructura no es apta para la rehabilitación si el costo de la reparación no es razonable en función de las normas del programa.

Oferta – Respuesta a una solicitud que, de ser aceptada, vincularía a la oferta. Las respuestas a un Llamado a Licitación son ofertas denominadas “licitaciones” o “licitaciones en sobres cerrados”.

Oficina de Resiliencia a Largo Plazo (OLTR, por sus siglas en inglés) – Oficina del Departamento de Oportunidades Económicas de Florida dedicada a la administración de programas y actividades financiados por Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes y Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Mitigación.

OIG – Oficina del Inspector General.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Propietario-ocupante – A efectos del HRRP para Subreceptores, el propietario (titular) y residente de una propiedad que la utiliza como residencia principal, es decir, que habita en ella durante más de la mitad del año calendario.

Préstamos privados – Préstamo no concedido ni garantizado por una entidad gubernamental. Los préstamos privados exigen que el solicitante de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la Recuperación después de un Desastre (el prestatario) reembolse el monto total del préstamo (principal e intereses) en las condiciones habituales de los préstamos comerciales, es decir, el préstamo no es perdonable.

Ingresos del programa – ingresos brutos recibidos por el subcesionario y/o el subreceptor generados directamente por el uso de los fondos de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la Recuperación tras una Catástrofe. Ingresos percibidos por un Estado, una unidad de gobierno local general o un subreceptor, tal como se define en 24 CFR 570.500.

Costo del proyecto – costos directos de la realización de un proyecto de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes y que pueden vincularse a un objetivo de costo final y a una actividad elegible. Los costos del proyecto pueden tenerse en cuenta para cumplir los requisitos generales de los beneficios para personas con Ingresos Bajos o Moderados.

Costos de ejecución del proyecto – costos utilizados específicamente para cumplir los requisitos para completar un proyecto concreto, especialmente en lo que se refiere al cumplimiento de los requisitos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad.

Proyecto/Programa/Actividad – el esfuerzo de vivienda, infraestructura, desarrollo económico o planificación emprendido por el Departamento, el subconcesionario y/o el subreceptor utilizando fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes.

Seguro de Daños Materiales – Seguro que cubre las reparaciones estructurales de una vivienda como consecuencia de viento, incendio, granizo, lluvia torrencial, tornado, huracán o desastre natural distinta de una inundación.

Autoridad de Vivienda Pública (PHA, por sus siglas en inglés) – Un estado, condado, municipio u otra entidad gubernamental u organismo público o agencia o instrumento de estas entidades que está autorizado a participar o ayudar en el desarrollo o la operación de viviendas de bajos ingresos en virtud de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937 de conformidad con 24 CFR sección 5.100.

Bienes inmuebles – terrenos, incluidos todos los recursos naturales y los edificios permanentes situados en ellos. Los bienes inmuebles incluyen los derechos aéreos, los derechos de agua, los derechos de paso, las servidumbres y otros intereses sobre los mismos. (24 CFR 570.201)

Costos razonables – costos que no exceden de lo que una persona prudente incurriría en circunstancias similares, como demuestra el precio de mercado de bienes y servicios comparables. En el caso de los trabajos contratados, la Entidad Responsable debe realizar una estimación independiente de los costos para determinar si son razonables, tal como se establece en el 2 CFR 200.

Reconstrucción – La demolición, remoción y eliminación de una unidad de vivienda existente y la sustitución de esa unidad en el mismo lote, y en la misma huella, con una nueva unidad que cumpla con los Códigos Residenciales Internacionales, según lo requerido por el Código de Florida. El número de unidades en el lote no puede aumentar y el total de pies cuadrados de la estructura original de la residencia principal a reconstruir no puede ser sustancialmente excedido; sin embargo, el número de habitaciones en una unidad puede ser aumentado o disminuido.

Rehabilitación – Reparación o restauración de viviendas en las áreas afectadas por el desastre de acuerdo con los códigos y normas de construcción aplicables.

Sustitución – Demolición, retirada y sustitución de una unidad móvil de vivienda dañada por una nueva unidad que ocupe prácticamente el mismo espacio o se encuentre en una nueva ubicación, si la unidad original dañada

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

se encontraba en un terreno arrendado y el propietario de la unidad móvil de vivienda debe trasladarse a una nueva propiedad. La reubicación de una nueva Unidad Móvil de Vivienda requerirá una revisión medioambiental adicional. Esto ocurre después de que la revisión medioambiental del proyecto haya sido completada y aprobada por el Departamento de Oportunidades Económicas.

Solicitud de fondos (RFF, por sus siglas en inglés) – Solicitud de fondos del Departamento de Oportunidades Económicas por parte de un subconcesionario y/o subreceptor.

Solicitud de Propuestas (RFP, por sus siglas en inglés) – Una convocatoria, a menudo realizada mediante un proceso de licitación, por parte de un organismo para comunicar sus necesidades de bienes o servicios a posibles contratistas.

Solicitud de Cotización (RFQ, por sus siglas en inglés) – solicitud oral, electrónica o escrita de información sobre precios o servicios a un proveedor de contratos a plazo del estado de Florida para productos o servicios contractuales disponibles en el contrato a plazo del estado de dicho proveedor.

Solicitud de Liberación de Fondos (RROF) – Solicitud de liberación de fondos por parte de un subconcesionario y/o subreceptor. Esta solicitud se ejecuta a través del formulario 7015.15 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

Respuesta – Cualquier solicitud recibida de financiación de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes.

Entidad Responsable (RE, por sus siglas en inglés) – Entidad responsable de determinados componentes del proceso de administración de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes, incluidas las revisiones medioambientales, la supervisión y la administración. La Entidad Responsable puede ser el Departamento de Oportunidades Económicas o una Unidad de Gobierno Local General, también conocida como subreceptor, según especifique el Departamento.

SBA – la Administración de la Pequeña Empresa de los Estados Unidos, una agencia federal.

Licitación en sobre cerrado – Método de contratación que incluye un proceso de licitación competitiva, la apertura pública de las licitaciones y la adjudicación de la licitación.

Segunda vivienda – Vivienda que no es la residencia principal del propietario, de un inquilino o de cualquier ocupante en el momento de la tormenta o en el momento de solicitar la ayuda y que, por lo tanto, no puede optar a la ayuda para reparaciones ni a los incentivos de vivienda. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ha establecido un requisito alternativo para las segundas residencias que puede permitir la ayuda en circunstancias limitadas, coordinadas con el Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda. Además, las propiedades de alquiler de temporada, a corto plazo y de vacaciones no pueden optar a la ayuda.

Empresa o pequeña empresa de la Sección 3 – en relación con la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, en su versión modificada:

- Al menos el 51 % de su propiedad y control corresponde a personas con ingresos bajos o muy bajos;
- Más del 75 % de las horas de trabajo realizadas para la empresa durante el período de tres meses anterior son realizadas por trabajadores de la Sección 3; o bien
- Una empresa que al menos el 51 por ciento sea propiedad y esté controlado por residentes actuales de viviendas públicas o residentes que vivan actualmente en viviendas asistidas por la Sección 8.

Contratos cubiertos por la Sección 3 – un contrato o subcontrato (incluido un contrato de servicios profesionales) adjudicado por un beneficiario o contratista para trabajos generados por el gasto de la ayuda cubierta por la Sección 3, o para trabajos surgidos en relación con un proyecto cubierto por la Sección 3.

Proyecto no relacionado con la construcción contemplado en la Sección 3 – proyecto relacionado con un proyecto contemplado en la Sección 3, como contratos de mantenimiento, repintado, mantenimiento rutinario,

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

mantenimiento de sistemas de calefacción, ventilación y aire acondicionado y servicios profesionales (arquitectura, ingeniería, asesoría jurídica, contabilidad, marketing, etc.).

Proyecto cubierto por la Sección 3 – la construcción, reconstrucción, conversión o rehabilitación de viviendas (incluida la reducción y disminución de los riesgos de la pintura con base de plomo), otras construcciones públicas como carreteras, alcantarillas y centros comunitarios, y edificios o mejoras (independientemente de la propiedad) asistidos con ayudas a la vivienda o al desarrollo comunitario.

Trabajadores de la Sección 3 – un trabajador cuyos ingresos del año natural anterior o anualizado son inferiores al 80 por ciento de los ingresos medios del área en la que reside el trabajador, está empleado por una empresa de la Sección 3, o el trabajador es un participante de YouthBuild.

Área de servicio – área geográfica total que será atendida directa o indirectamente por un proyecto de subvención que aborda el objetivo nacional de ingresos bajos a moderados, en la que al menos el 51 % de los residentes son personas con ingresos bajos a moderados. Un área de servicio debe incluir a todos, y solo a aquellos, beneficiarios a los que la actividad sirve o serviría razonablemente.

Déficit del monto – La diferencia entre la Adjudicación de Subvención y el costo real (mayor) para completar las actividades de construcción en la Declaración de Trabajo identificada por el Departamento de Oportunidades Económicas.

Convocatoria – Cualquier solicitud de presentación de ofertas o presupuestos al gobierno local. Las convocatorias por procedimiento de licitación en sobre cerrado se denominan “Invitaciones a licitar”. Las convocatorias por procedimiento negociado se denominan “Solicitudes de Propuestas”. Las convocatorias en el marco de los procedimientos simplificados de adquisición pueden requerir la presentación de una cotización o de una oferta.

Área Especial de Peligro de Inundación (SFHA, por sus siglas en inglés) - Áreas en las que debe aplicarse la normativa de gestión de llanuras aluviales del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) y en las que es obligatoria la contratación de un seguro contra inundaciones.

Declaración de trabajo – acuerdo en el que se describen los productos de reparación identificados en el Costo Estimado de Reparación que debe realizar el contratista seleccionado por el subreceptor.

Casa prefabricada – Casa construida in situ con materiales y métodos de construcción tradicionales.

Subcontrato: contrato suscrito por un subcontratista para suministrar o prestar servicios para la ejecución de un contrato principal, o de otro subcontrato. Incluye, entre otros, los pedidos de compra y los cambios y modificaciones de las órdenes de compra.

Subcontratista: todo proveedor, distribuidor, vendedor o empresa que proporcione suministros o servicios a o para un subreceptor. En relación con la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968, en su versión modificada, cualquier entidad (que no sea una persona empleada por el contratista) que tenga un contrato con un contratista para asumir una parte de la obligación del contratista para la realización de los trabajos generados por el gasto de la ayuda cubierta por la Sección 3 o que surjan en relación con un proyecto cubierto por la Sección 3.

Subreceptor – receptor seleccionado por concurso, normalmente un gobierno local, al que el Departamento proporciona fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes para actividades de recuperación de catástrofes elegibles acordadas y documentadas en un Acuerdo de Subreceptor.

Acuerdo de Subreceptor – acuerdo entre el Departamento de Oportunidades Económicas y el subreceptor para que éste lleve a cabo actividades con los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes.

Solicitud de Recursos Empresariales del Subreceptor (SERA, por sus siglas en inglés) – Sistema de gestión de subvenciones e informes basado en Internet del Departamento de Oportunidades Económicas. Este sistema es

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

utilizado por los proveedores, subconcesionarios y subreceptores de la Subvención Global de Desarrollo Comunitario para la Recuperación de Desastres para presentar facturas y documentación justificativa con el fin de recibir el reembolso de bienes y servicios. Las transacciones de este sistema están vinculadas al sistema estatal Recurso de Información Contable de Florida, así como al sistema de Informes de Subvenciones para la Recuperación de Desastres del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Estados Unidos.

Subrogación – doctrina jurídica que permite a una entidad asumir los derechos de otra. En el contexto de las subvenciones para la recuperación de catástrofes, un subreceptor debe suscribir un acuerdo de subrogación en el que la agencia financiadora (el Departamento de Oportunidades Económicas) obtenga el derecho a cobrar cualquier pago adicional de recuperación de catástrofes que la entidad obtenga para el mismo fin después de que la entidad haya recibido los beneficios de recuperación de catástrofes.

Préstamos subvencionados – Préstamos, incluidos los préstamos perdonables, distintos de los préstamos privados. Tanto la Administración de Pequeñas Empresas como la Agencia Federal para la Gestión de Emergencias ofrecen préstamos subvencionados para la recuperación de desastres.

Finalización sustancial – La finalización del Costo Estimado de Reparación y/o los planos/especificaciones emitidas por el programa adjudicados al contratista y documentados por una inspección Final de Progreso aprobada.

Daños sustanciales – Según las disposiciones sobre inundaciones del Código de Construcción de Florida, los daños de cualquier origen sufridos por una estructura por los que el costo de restaurar la estructura a su estado anterior a los daños sería igual o superior al 50 por ciento del valor de mercado de la estructura antes de que se produjeran los daños. La determinación corresponde únicamente a la jurisdicción local. El programa se atenderá a estas determinaciones.

Mejora sustancial – Tal y como se define en 24 CFR 55.2(b)(10)(i)(A) y según sea aplicable al Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas, mejora sustancial significa cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura, cuyo costo sea igual o superior al 50 por ciento del valor de mercado de la estructura, ya sea antes de que se inicie la mejora o reparación, o si la estructura ha sido dañada y está siendo restaurada, antes de que se produjera el daño. La determinación de las mejoras sustanciales solo corresponde a la jurisdicción local. El programa se atenderá a estas determinaciones.

Trabajador específico de la Sección 3 – un trabajador de la Sección 3 es:

- Un trabajador empleado por una pequeña empresa de la Sección 3; o
- Un trabajador que actualmente encaja o cuando fue contratado encajaba al menos en una de las siguientes categorías, según lo documentado en los últimos cinco años:
 - Residente en una vivienda pública o en una vivienda asistida de la Sección 8;
 - Un residente de otros proyectos de vivienda pública o viviendas asistidas por la Sección 8 gestionadas por la Autoridad de Vivienda Pública que está proporcionando la ayuda; o
 - Un participante en YouthBuild.

UGLG – Unidad de Gobierno Local General

Ley Uniforme de Ayuda a la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA, por sus siglas en inglés) de 1970, en su versión modificada: Ley federal que establece normas mínimas para los programas y proyectos financiados con fondos federales que requieren la adquisición de bienes inmuebles (bienes raíces) o desplazan a personas de sus hogares, negocios o granjas. Las protecciones y ayudas de la URA se aplican a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles para proyectos federales o financiados con fondos federales de conformidad con el 49 CFR Parte 24 y las exenciones aplicables previstas en el Aviso Consolidado de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU., Apéndice B del Registro Federal Vol. 87, No. 23.

Falta de respuesta – No responder o devolver tres llamadas telefónicas consecutivas y/o no responder a solicitudes por escrito dentro de los plazos del programa.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Proveedor – entidad seleccionada de forma competitiva para proporcionar bienes o servicios claramente especificados que cumplen los requisitos de contratación de 24 CFR 85.36, 2 CFR 200, Sección 287.055, Estatutos de Florida, y Regla 73-23.0051(3), Código Administrativo de Florida. De conformidad con la norma 24 CFR 85.36(c), estas adquisiciones deben realizarse en condiciones de libre competencia.

Hogar/Familia con Ingresos Muy Bajos (VU, por sus siglas en inglés) – hogar cuyos ingresos anuales no superan el 30 % de los ingresos medios del área, según los últimos datos facilitados por el HUD.

Persona o Individuo con Ingresos Muy Bajos (VU, por sus siglas en inglés) – persona cuyos ingresos anuales no superan el 30 % de los ingresos medios del área, según los últimos datos facilitados por el HUD.

Exención – revisión de la normativa, los requisitos y las actividades estándar de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes, concedida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

YouthBuild – organización nacional administrada por el Departamento de Trabajo de EE.UU. con un programa comunitario de preaprendizaje que ofrece formación laboral y oportunidades educativas a jóvenes en situación de riesgo de entre 16 y 24 años que hayan abandonado previamente los estudios secundarios.

Concesión cero – Se determina cuando el costo estimado para reparar los daños estructurales relacionados con el desastre sufridos por la vivienda de un solicitante es inferior al monto de los beneficios previamente recibidos o previamente aprobados de otras fuentes.

2.0 Introducción

La Oficina de Resiliencia a Largo Plazo (OLTR, por sus siglas en inglés) del Departamento de Oportunidades Económicas de Florida (“el Departamento”) es la agencia responsable de la administración de los programas de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario - Recuperación de Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) financiados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés). Al Departamento se le ha asignado un total de \$187,383,000 en fondos de la CDBG-DR para hacer frente a las necesidades de recuperación no satisfechas relacionadas con los daños del huracán Sally. De esta financiación, el Departamento ha asignado una cantidad inicial de \$45,000,000 a las necesidades no cubiertas de recuperación de viviendas a través del Programa Subreceptor de Reparación y Sustitución de Viviendas (HRRP, por sus siglas en inglés).

La asignación inicial al HRRP del Subreceptor se determinó en función de los datos obtenidos durante el desarrollo del Plan de Acción del Estado de Florida para la Recuperación de Desastres (el “Plan de Acción”), que indicaba importantes necesidades no cubiertas relacionadas con la reparación, reconstrucción y sustitución de viviendas. Sin embargo, el número real de propiedades que pueden ser atendidas a través de este programa dependerá de varias variables que se desconocen desde el principio, incluidas las condiciones del mercado, como el costo de los materiales y la mano de obra; el número de reparaciones frente al de sustituciones; el número de sustituciones que se financien durante la fase de priorización; y circunstancias imprevistas como desastres adicionales.

El Departamento ha establecido dos objetivos para el HRRP de los Subreceptores. En primer lugar, reconociendo que la asignación de 45 millones de dólares para la reparación de viviendas puede no satisfacer todas las necesidades, el Departamento dará prioridad a la asistencia a las poblaciones en riesgo y vulnerables. Las poblaciones de riesgo y vulnerables a las que hay que dar prioridad son los hogares con una o más de las siguientes características:

1. Hogares con miembros mayores de 62 años;
2. Hogares con hijos menores de 18 años (especialmente aquellos con ingresos inferiores al 30 % de la media del área);
3. Hogares con necesidades especiales o requisitos especiales de alojamiento (discapacitados);
4. Hogares con miembros sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar; y/o
5. Otras poblaciones vulnerables, incluidos los hogares con miembros con adicción al alcohol u otras drogas, las personas con VIH/SIDA y sus familias, y los residentes en viviendas públicas, tal como se identifica en 24 CFR 91.315(e).

En segundo lugar, en un esfuerzo por aumentar la resistencia y proteger la vida humana, y además de seguir los códigos de construcción de Florida, el Departamento exige métodos de construcción que hagan hincapié en la calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al mocho.

Este documento tiene por objeto proporcionar a los subreceptores la orientación y las herramientas necesarias para implementar y ejecutar con éxito proyectos financiados por la CDBG-DR. Estas directrices se actualizarán según sea necesario, para incorporar los cambios basados en la información obtenida de la asistencia a talleres de formación relacionados con el programa de la CDBG-DR, seminarios, seminarios web y de otros recursos, incluidos los cambios en las leyes federales y estatales, normas, reglamentos y políticas y procedimientos del programa. La información actualizada sobre los esfuerzos de recuperación de desastres del Departamento se publicará en el sitio web del programa de la CDBG-DR del Departamento: FloridaJobs.org/CDBG-DR.

3.0 Resumen del programa

El Subreceptor del HRRP es un programa centralizado de reparación o sustitución de viviendas que dará prioridad a las familias de ingresos bajos y moderados (LMI, por sus siglas en inglés) afectadas por el huracán Sally en los cinco condados designados como Más afectados y en dificultades (MID, por sus siglas en inglés), según lo aprobado por el HUD y el estado. Se trata de los condados de Bay, Escambia, Okaloosa, Santa Rosa y Walton.

Para el HRRP de Subreceptores del Huracán Sally, la OLTR administra la asignación de fondos federales y supervisa la implementación local de los proyectos de recuperación de desastres por parte de las Unidades de Gobierno Local General (UGLG, por sus siglas en inglés), también denominadas subreceptores, una vez que están bajo contrato con la OLTR. Cada uno de los proyectos propuestos por las UGLG recibe una puntuación competitiva y se clasifica para su financiación. Una vez que se determina que una UGLG es potencialmente admisible, la OLTR puede programar una visita al sitio del subreceptor previa a la adjudicación para evaluar la capacidad potencial del subreceptor y los planes para la implementación del proyecto. Una vez revisados los materiales de la solicitud de subvención y superada la visita previa a la adjudicación, las UGLG pueden recibir un aviso final de adjudicación en la que se identifican los proyectos financiados y el monto o montos de la subvención.

3.1 Objetivo del programa

El HRRP del Subreceptor está diseñado para abordar las necesidades insatisfechas de vivienda restantes en las áreas afectadas por el desastre del huracán Sally (septiembre de 2020) en el noroeste de Florida y reducir la vulnerabilidad mediante la reparación y el reemplazo de viviendas en base a la orientación proporcionada en el Aviso de Anuncio de Asignación del Huracán Sally (AAN, por sus siglas en inglés) dentro del Registro Federal Vol. 87, No. 23, 3 de febrero de 2022, y el Apéndice B del FR Vol. 87, No. 23 (el "Aviso Consolidado"). Este programa beneficiará principalmente a los hogares con LMI.

3.1.1 Objetivo nacional y actividades admisibles

Las actividades admisibles para el HRRP del Subreceptor pueden incluir la limpieza del terreno, la rehabilitación y la reconstrucción de edificios (incluidas viviendas), tal y como se describe en la Sección 105(a)(4) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés). Además, el Estado está incorporando exenciones y requisitos alternativos descritos en el Aviso Consolidado.

El principal objetivo nacional aprobado para el HRRP del Subreceptor es beneficiar a los hogares con LMI. El Aviso Consolidado requiere que el 70 por ciento de los fondos del programa cumplan el Objetivo Nacional LMI, y que el 80 por ciento de todos los fondos se gasten en las comunidades MID designadas por el HUD (Condados de Escambia y Santa Rosa). Las actividades admisibles en el marco de este programa son las siguientes:

- Traslado temporal;
- Demolición/Autorización;
- Rehabilitación/repación de viviendas unifamiliares;
- Rehabilitación/repación de viviendas plurifamiliares;
- Construcción de viviendas;
- Vivienda pública;
- Albergues comunitarios de emergencia (Instalaciones Públicas);
- Albergues para personas sin hogar;
- Reparación y sustitución de viviendas prefabricadas;
- Mitigación de riesgos;
- Elevación;

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

- Actividades de planificación relacionadas con la vivienda; y
- Otras actividades asociadas a la recuperación del Parque de Viviendas Afectadas.

3.1.2 Administración y Ejecución del Programa de Vivienda

El Departamento suscribirá un convenio de subvención con cada uno de los subreceptores adjudicatarios. El Departamento supervisará y controlará el cumplimiento de todos los programas de la CDBG-DR de los subreceptores, de conformidad con el acuerdo de subvención entre el Departamento y el HUD.

El Departamento proporcionará a los subreceptores asistencia técnica obligatoria relacionada con el diseño del programa, la implementación del programa, la ejecución del programa y las normas y requisitos federales. Cuadro 1 a continuación ilustra las funciones y responsabilidades del HRRP de los subreceptores del huracán Sally en relación con tareas específicas.

Cuadro 1: Funciones y responsabilidades de las tareas del programa

Tarea	Entidad responsable
Solicitudes del subreceptor	El Departamento
Solicitudes de los propietarios	Subreceptor
Elaboración de las políticas y procedimientos del programa del subreceptor	Subreceptor
Asistencia técnica en materia de políticas y procedimientos para los subreceptores	El Departamento
Aprobación/finalización de la política y los procedimientos del subreceptor	El Departamento
Comunicación al propietario de los derechos y responsabilidades	Subreceptor
Producción de evaluación de daños	Subreceptor
Producción de revisión medioambiental	Subreceptor
Aprobación de revisión medioambiental	El Departamento
Revisión inicial de la DOB/VOB	Subreceptor
Revisión de verificar la DOB/VOB	El Departamento
Aviso del propietario no admisible	Subreceptor
Apelaciones iniciales de los propietarios	Subreceptor
Apelaciones secundarias de los propietarios	El Departamento
Emisión de la carta de determinación de beneficios	Subreceptor
Cálculo de la adjudicación	Subreceptor
Emisión de la carta de aviso de la adjudicación	Subreceptor
Generación del paquete de cierre del acuerdo de la subvención para propietarios de viviendas	Subreceptor
Finalización y cierre de los acuerdos de subvención a los propietarios de viviendas	Subreceptor
Desarrollo, emisión y selección de licitaciones del paquete de licitaciones de construcción	Subreceptor
Emisión del aviso de proceder	Subreceptor
Inspecciones del progreso de la construcción	Subreceptor
Inspecciones finales de la construcción	Subreceptor
Revisión de las solicitudes de pago de la construcción	Subreceptor

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Pago de la construcción	Subreceptor
Revisión inicial del cierre del programa del subreceptor	Subreceptor
Supervisión y control de los procesos, la ejecución y el cierre de los subreceptores	El Departamento

3.2 Solicitudes del subreceptor

Los premios del HRRP se concederán mediante un ciclo de solicitud abierto. Según los requisitos del HUD, un mínimo del 80 % de la financiación debe gastarse en las MID identificados por el HUD. El 20 % restante de la financiación puede destinarse a proyectos en MID admisibles identificadas por el Estado.

3.2.1 Criterios de calificación

Una vez que se haya determinado que una solicitud cumple los criterios de cumplimiento del umbral de la CDBG-DR, el Departamento puntuará la solicitud en función de sus criterios de puntuación, que se describen a continuación. La puntuación máxima alcanzable es 200. La puntuación se centrará en las ocho categorías siguientes:

- Capacidad de gestión
- Disponibilidad para continuar y plan de producción viable
- Propone un presupuesto razonable
- Resistencia a las tormentas
- Poblaciones vulnerables
- Beneficio LMI global
- Actividades admisibles en materia de vivienda

El siguiente cuadro define con más detalle cada categoría y enumera la asignación máxima de puntos para cada criterio. En caso de empate en la puntuación entre los solicitantes, se considerarán en primer lugar los proyectos que tengan un mayor beneficio LMI y/o estén situados dentro de las áreas MID designadas por el HUD.

Cuadro 2: Criterios de calificación

CRITERIOS DE CALIFICACIÓN		Puntuación máxima
1	Capacidad de gestión: El gestor y/o promotor del programa de las jurisdicciones presenta una gran capacidad de gestión del programa o proyecto, de los casos y del cumplimiento para prestar servicios a tiempo y dentro del presupuesto. Existe una política de quejas de los ciudadanos.	35
2	Disponibilidad para continuar y plan de producción viable: El solicitante debe demostrar cómo el programa o proyecto propuesto se movilizará y funcionará de manera oportuna.	25
3	Propone un presupuesto razonable: Los presupuestos de las propuestas reflejan la razonabilidad de los costos y los esfuerzos afirmativos para aprovechar los fondos de la CDBG-DR con financiación adicional para abordar las necesidades insatisfechas. La descripción del presupuesto refleja la investigación, los presupuestos y/o los precios contratados.	25

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

4	Resistencia a las tormentas: Además de abordar las necesidades insatisfechas, las propuestas de programas o proyectos deben mostrar cómo realizan inversiones que mejoran la resistencia a futuros daños relacionados con tormentas.	15
5	Beneficio LMI global (Porcentaje de beneficio LMI de la actividad): Un mayor beneficio para la LMI de la actividad recibirá una puntuación más alta. Por ejemplo, un proyecto con un 100 % de beneficios para las LMI recibiría una puntuación más alta que un proyecto con un 70 % de beneficios para las LMI.	50
6	Actividades admisibles en materia de vivienda: Los programas y proyectos con actividades subvencionables relacionadas con la vivienda recibirán una puntuación más alta.	30
7	Poblaciones vulnerables: Al calcular este criterio de puntuación, el Departamento utilizará la evaluación de Promoción Positiva de la Vivienda Justa (<i>Affirmatively Furthering Fair Housing, AFFH</i>) exigida al solicitante. Las solicitudes que se dirijan a las siguientes poblaciones vulnerables recibirán mayor puntuación. Las necesidades de vivienda de transición, vivienda de apoyo permanente y vivienda permanente de personas y familias sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar; Las necesidades de vivienda de transición, vivienda de apoyo permanente y vivienda permanente de personas y familias sin hogar o en riesgo de quedarse sin hogar; Las necesidades especiales de las personas que no carecen de hogar, pero necesitan una vivienda de apoyo (por ejemplo, ancianos de 62 años o más, personas con discapacidad, personas con adicción al alcohol u otras drogas, personas con VIH/SIDA y sus familias y residentes en viviendas públicas, tal como se indica en 24 CFR 91.315(e)).	20
Puntuación máxima total:		200

3.3 Requisitos del Programa Subreceptor

Los subreceptores deben identificar el objetivo nacional de la actividad propuesta y el porcentaje de personas con LMI que se beneficiarán de la actividad. El Departamento determinará la admisibilidad de una actividad y si se obtiene un objetivo nacional como parte del proceso de revisión de la solicitud.

Todos los programas de HRRP de los Subreceptores adjudicatarios deben, como mínimo, cumplir las siguientes normas:

1. Todas las actividades de vivienda del HRRP del Subreceptor cumplirán los objetivos nacionales del HUD y los requisitos de actividad admisible establecidos en la HCDA y en los anuncios aplicables del Registro Federal.
 - A. Al menos el 70 % de los fondos presupuestados beneficiarán a las poblaciones LMI o medios, tal y como se definen en la HCDA.
 - B. Las actividades llevadas a cabo en el marco del programa deben ser subvencionables según la Sección 104 (b)(3) de la HCDA.
2. Los subreceptores deben tramitar las solicitudes de ayuda por desastre de los propietarios de viviendas según las prioridades establecidas en la sección 3.4.1 de estas directrices. Los grupos demográficos LMI se financiarán a un nivel mínimo del 70 % del total de los fondos disponibles (excluidos los fondos de planificación y administración).
3. Los grupos demográficos LMI son:

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

- A. Ingresos muy bajos: 0 - 30 por ciento del Ingreso Medio del Área (AMI, por sus siglas en inglés)
 - B. Ingresos bajos: 31 - 50 por ciento del AMI
 - C. Ingresos moderados: 51 - 80 por ciento del AMI
4. El propietario de la vivienda debe cumplir determinadas normas de admisibilidad para poder optar a la ayuda. Las normas de admisibilidad se tratan en 5.0 Requisitos de admisibilidad.
 5. La propiedad debe superar una revisión medioambiental exigida por el gobierno federal y realizada por el subreceptor. No podrá iniciarse ninguna construcción hasta que se haya completado la revisión medioambiental y ésta haya sido aprobada por el Departamento. Tenga en cuenta que la revisión puede dar lugar a que una vivienda se considere inadmisibile para el programa si existen condiciones ambientales extraordinarias en el lugar que se determine que no son viables para la rehabilitación o demolición y reconstrucción. Las condiciones extraordinarias del emplazamiento pueden incluir, entre otras, propiedades con problemas medioambientales, propiedades en las que los códigos de construcción locales prohíben el alcance de los trabajos del programa o propiedades situadas en una vía de inundación.
 6. Para recibir la ayuda del programa, debe demostrarse que existen daños no reparados en las estructuras como consecuencia directa del huracán Sally. Los detalles de los daños figuran en 5.1 Daños causados por el huracán Sally.
 7. El subreceptor debe realizar una inspección de evaluación de daños tanto en el interior como en el exterior de la estructura para observar y registrar los daños, así como desarrollar la Valoración de Reparación de Daños (DRV, por sus siglas en inglés). La evaluación de los daños debe completarse con suficiente detalle para elaborar estimaciones de costos. Esto requiere que un inspector tenga pleno acceso a la propiedad para el proceso de documentación.
 8. Los subreceptores deben garantizar que los costos del proyecto son razonables y típicos en el mercado actual para proyectos de alcance similar y deben excluir cualquier Duplicación de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés).
 9. El proyecto debe cumplir todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables.

3.3.1 Límites de ingresos del HUD

El HUD publica anualmente los límites de ingresos en abril o alrededor de esa fecha. Al inicio del programa, el HRRP del Subreceptor utilizó los límites de ingresos del HUD de 2022 por condado para verificar los ingresos de los hogares solicitantes. El programa actualizará las tablas de ingresos del programa cada año cuando el HUD publique las nuevas tablas de ingresos.¹

3.3.2 Actividades no admisibles

Las actividades no admisibles identificadas en el Aviso Consolidado incluyen el uso de la CDBG-DR para cualquier actividad que no esté autorizada en virtud de la Sección 105(a) de la HCDA y que, por lo tanto, no sea admisible con fondos de la CDBG-DR, a menos que se permita explícitamente mediante exención o requisito alternativo en el Aviso Consolidado. Además, los usos descritos a continuación están explícitamente prohibidos.

Prohibición de compensación. Los concesionarios no utilizarán fondos de la CDBG-DR para indemnizar a los beneficiarios por pérdidas derivadas de impactos relacionados con desastres. No obstante, los concesionarios podrán reembolsar a los beneficiarios afectados por el desastre los gastos previos a la solicitud en que hayan incurrido para llevar a cabo una actividad admisible. El reembolso a los beneficiarios de los costos de las actividades admisibles está sujeto a los requisitos establecidos en la sección III.F.5. del Aviso Consolidado.

¹ Los límites de ingresos anuales del HUD están disponibles en línea en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il.html>.

Prohibición del pago forzoso de hipotecas. El pago forzoso de una hipoteca se produce cuando los propietarios de viviendas con un saldo hipotecario pendiente están obligados, en virtud de las condiciones de su contrato de préstamo, a reembolsar el saldo del préstamo hipotecario antes de utilizar la ayuda para rehabilitar o reconstruir sus viviendas. No obstante, los fondos de la CDBG-DR no se utilizarán para el pago forzoso de hipotecas. La inadmisibilidad del pago forzoso de una hipoteca con fondos del CDBG-DR no afecta a las directrices que el HUD viene aplicando desde hace tiempo, según las cuales, cuando los prestamistas aceptan otras ayudas para desastres distintas de la CDBG para el pago forzoso de una hipoteca, esos fondos no se consideran disponibles para el propietario de la vivienda y no constituyen una duplicación de beneficios a efectos de la rehabilitación o reconstrucción de la vivienda.

3.4 Solicitudes de los propietarios

Los subreceptores deben desarrollar un proceso de solicitud para los solicitantes propietarios de viviendas. Este proceso debe cumplir todos los requisitos expuestos en el presente documento de directrices.

Los propietarios de viviendas deben presentar oportunamente una solicitud cumplimentada al subreceptor para su revisión y aprobación. Toda la documentación justificativa debe incluirse en la solicitud presentada para su consideración. La admisibilidad para participar en el programa será determinada por el subreceptor y verificada por el Departamento.

Si un solicitante pide retirarse y los fondos del programa ya se han invertido en la propiedad dañada, el solicitante será responsable de la devolución de todos los fondos del programa a través de un proceso de recaptura desarrollado por el subreceptor en cumplimiento de la Política de Recaptura del Departamento, que se encuentra en la página web de la OLTR.

En caso de que el subreceptor gaste fondos en un proyecto del solicitante que se convierta en no conforme y no pueda remediarse, el solicitante puede deber la financiación gastada en el proyecto al subreceptor. Los subreceptores deben desarrollar políticas y procedimientos sobre la recuperación de fondos en estos casos de incumplimiento.

3.4.1 Priorización de solicitantes

Como mínimo, el 70 por ciento del total de los fondos del programa HRRP del Subreceptor debe cumplir el Objetivo Nacional LMI, tal y como se indica en el Aviso Consolidado. Los subreceptores deben dar prioridad a los hogares con LMI que presenten una o más de las siguientes características, designadas por el programa como factores de vulnerabilidad. Dichos solicitantes recibirán las mejores puntuaciones en la sección de Poblaciones Vulnerables de los Criterios de Puntuación.

- Hogares con personas mayores de 62 años,
- Hogares con hijos menores de 18 años, y
- Hogares con necesidades especiales o requisitos especiales de alojamiento (para discapacitado/s);

Otras vulnerabilidades que deben tenerse en cuenta son:

- Hogares con personas alcohólicas o drogodependientes,
- Hogares con VIH/SIDA y sus familias, y
- Hogares de viviendas públicas.

Los subreceptores pueden, si es posible, proporcionar servicios móviles de admisión para las personas confinadas en casa para asegurar que todos los hogares tengan las mismas oportunidades y apoyo para completar una solicitud.

3.4.2 Educación del programa

Los Subreceptores deben proporcionar educación sobre el programa a todos los propietarios de viviendas para explicar los detalles del HRRP del Subreceptor, el proceso de solicitud, los criterios de cualificación y priorización, las repercusiones de aceptar una adjudicación, los requisitos de cumplimiento tras la finalización de las actividades y las obligaciones a largo plazo contraídas como resultado de esta financiación.

3.5 Tipo de ayuda ofrecida

La reparación puede ofrecerse a los propietarios en función del alcance de los daños sufridos por sus viviendas. La Sustitución de Unidades Móviles de Vivienda (MHU, por sus siglas en inglés) se limitará a situaciones en las que la zonificación local/permisos de construcción, o los requisitos federales, tales como las regulaciones ambientales, permitan la sustitución de la estructura original dañada por el huracán por una estructura similar. Si la MHU está situada en un área donde la sustitución de la MHU no está permitida debido a los códigos locales y/o restricciones de zonificación, la solicitud puede ser admisible para una casa reconstruida prefabricada.

Dado que puede ser necesario que los propietarios de viviendas se desalojen a sí mismos y a sus pertenencias durante el periodo de reparación, el subreceptor proporcionará ayuda temporal para el alojamiento en función de cada caso cuando el propietario de la vivienda pueda demostrar una necesidad suficiente. Los subreceptores deben desarrollar políticas para la provisión de ayuda temporal de alojamiento. Estas políticas deben cumplir las disposiciones descritas en el Aviso Consolidado y deben incluir políticas que describan el proceso para la determinación de la necesidad suficiente de ayuda temporal para la vivienda.

Dado que los propietarios-ocupantes que participan en el HRRP del Subreceptor lo hacen voluntariamente, el Departamento ha considerado que la mejor práctica es que el costo del alojamiento temporal de personas y pertenencias corra a cargo del propietario-ocupante, a menos que se demuestre la existencia de dificultades, en cuyo caso el Subreceptor puede ofrecer ayuda. Los subreceptores deben desarrollar políticas para determinar las circunstancias de dificultad y proporcionar ayuda temporal para la vivienda a los propietarios-ocupantes. Consulte 4.1 Ayuda para el traslado uniforme para obtener información sobre las ayudas temporales a la vivienda para inquilinos.

Los electrodomésticos estándar que no funcionen en el momento de la inspección, como refrigeradores, cocinas y/u hornos, podrán ser sustituidos. Los artículos de lujo, incluidos, entre otros, las encimeras de granito (u otros artículos de gama alta), los electrodomésticos de gama alta, los suelos de piedra, los mandos de apertura de puertas de garaje, los sistemas de seguridad, las piscinas, las vallas y las antenas parabólicas de televisión no pueden optar a la financiación del HRRP del Subreceptor.

Otros parámetros de mejora permitidos son:

- Medidas y mejoras energéticas rentables que cumplan la zonificación y los códigos locales, las normas de Seguridad y Salubridad (DSS, por sus siglas en inglés), o las Normas de calidad de la vivienda (HQS, por sus siglas en inglés) exigidas, especialmente aquellas mejoras que añadan mayor resistencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos y las correas del tejado;
- Pruebas de pintura a base de plomo, mitigación o estabilización, según sea necesario. Si una vivienda va a ser sustituida o reconstruida, no se aplicarán las pruebas de detección de pintura con plomo. La sustitución/reconstrucción de la propiedad conllevará automáticamente la eliminación de cualquier peligro potencial anterior;
- Pruebas de amianto, mitigación o encapsulación, según sea necesario;
- Pruebas de moho y remediación, según sea necesario;
- La Sección 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966 (Ley Pública 89-665), modificada en 2000, exige el cumplimiento de la Historia Arquitectónica impuesta por la Sección de Cumplimiento y Revisión de la Oficina de Preservación Histórica, según sea necesario;

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

- Funciones de accesibilidad para necesidades especiales documentadas. El artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, en su versión modificada, establece la igualdad de oportunidades para acceder a las instalaciones y participar en programas y actividades. Las actividades del HRRP del subreceptor deben evaluar el estado actual de la accesibilidad y las actividades para las personas con discapacidad. Las viviendas reparadas habitadas por personas con necesidades especiales o mayores de 62 años, podrán ser analizadas en cuanto a las necesidades físicas especiales de dichas personas. Si procede, pueden instalarse mejoras como puertas ensanchadas, rampas, entradas y puertas a nivel y barras de apoyo en las áreas de baño. También deben tenerse en cuenta las adaptaciones para personas con discapacidad auditiva y visual. Todos los requisitos de necesidades especiales deben documentarse antes de su aprobación;
- Electrodomésticos estándar limitados a un refrigerador, cocina y/u horno si no funcionan en el momento de la inspección. Los electrodomésticos de sustitución serán de calidad estándar, no de lujo, pero tendrán la calificación ENERGY STAR®, si está disponible;
- Elementos de ventilación y eficiencia energética, como ventiladores de techo, mosquiteras y puertas mosquiteras, si faltan o no funcionan en el momento de la inspección;
- Los requisitos de altura de elevación se rigen por 87 FR 6303, 2 de febrero de 2022, que requiere la elevación de la parte inferior de la primera planta terminada a ser de al menos dos pies por encima de la elevación de la inundación base;
- Deben inspeccionarse todos los componentes eléctricos, incluidos el servicio, el contador, el cableado y las instalaciones, aunque no se especifique ningún trabajo eléctrico. Los componentes inseguros deben sustituirse. Todo el cableado, los interruptores y las bombillas expuestos en las áreas habitadas deben estar encapsulados;
- Todas las viviendas deben estar equipadas con detectores de humo y monóxido de carbono instalados de conformidad con los requisitos del código; y
- Pueden incluirse costos adicionales relacionados, como requisitos de construcción ecológica y mitigación, seguros, modificaciones de accesibilidad, reparación o sustitución de agua, alcantarillado y necesidades de conexión a servicios públicos.

3.5.1 Consideraciones sobre la ayuda a las unidades móviles de vivienda

Cuando se indique la sustitución de una MHU o de una casa modular, los subreceptores deberán considerar la posibilidad de desarrollar opciones de planos de planta estándar para ofrecerlas a los solicitantes que cumplan los requisitos. Si se proporciona una vivienda de sustitución, el subreceptor debe asegurarse de que la MHU o vivienda modular original ha sido demolida y retirada del lugar antes de la sustitución de dicha estructura. Los subreceptores deben determinar el tamaño de la unidad de sustitución utilizando información relacionada con la configuración de dormitorios/baños de la estructura dañada, así como la composición del hogar.

3.6 Tipos de estructuras

3.6.1 Estructuras admisibles

Los tipos de estructuras potencialmente admisibles para el HRRP del Subreceptor incluyen:

1. Viviendas unifamiliares prefabricadas y modulares;
2. Estructuras adosadas bajo el tejado común de estructuras individuales dañadas y/o estructuras fijadas permanentemente que no estén bajo el tejado común;

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

3. Los MHU, que solo podrán ser sustituidos por otro MHU cuando las restricciones de uso del suelo no prohíban la sustitución del MHU;
4. Condominios, casas adosadas, dúplex y otras unidades ocupadas por sus propietarios que comparten una pared común.
5. Viviendas multifamiliares prefabricadas;
6. Vivienda pública;
7. Albergues comunitarios de emergencia (instalación pública);
8. Albergue para personas sin hogar;
9. Los subreceptores pueden considerar la admisibilidad de las estructuras que se utilizan tanto para fines residenciales como comerciales en una base de caso por caso; sin embargo, si la estructura es aprobada, las reparaciones deben limitarse a la parte residencial.
10. Los solicitantes que posean una vivienda en una propiedad con varias viviendas independientes en el mismo terreno (parcela fiscal) deberán presentar una solicitud por separado para cada estructura. Los subreceptores deben coordinarse con la autoridad local de cumplimiento de códigos para determinar que cada una de las unidades está legalmente permitida en la propiedad. Solo se tendrán en cuenta para la ayuda las unidades que hayan sido construidas con un permiso expedido por la autoridad local de cumplimiento de códigos. Además, será necesario realizar un estudio topográfico de la propiedad y es posible que haya que subdividirla. El costo del estudio topográfico y la responsabilidad de la subdivisión de la propiedad, en caso necesario, correrán a cargo del propietario. Antes de sustituir o reparar una estructura, deben resolverse todas las restricciones del código y de la propiedad, si procede.

Las propiedades con hipotecas o impuestos sobre bienes inmuebles en mora no son subvencionables, *a menos que* el propietario demuestre que se encuentra en un plan de pago o que ha subsanado la morosidad, en cuyo caso el subreceptor puede proceder a la revisión de la admisibilidad.

3.6.2 Estructuras no admisibles

Entre las estructuras no admisibles para recibir ayuda a través del HRRP del Subreceptor se incluyen:

1. Los garajes, cobertizos y dependencias que no estén adosados a la vivienda principal no pueden ser objeto de reparación, pero sí de demolición si se consideran un peligro para la seguridad. Las mejoras deben estar permanentemente unidas a la estructura principal de la vivienda. Los subreceptores podrán hacer excepciones a esta determinación de no admisibilidad, caso por caso, cuando los requisitos locales o de la asociación exijan una de las estructuras prohibidas;
2. Vehículos de recreo y autocaravanas utilizados como residencia;
3. Casas flotantes utilizadas como residencia;
4. Segundas residencias;
5. Alquileres de temporada, de corta duración y vacacionales;
6. Viviendas situadas en lugares donde la normativa federal no permite la ayuda federal, incluidas las vías de inundación, o dentro de las zonas despejadas de las pistas de aterrizaje de un aeropuerto civil o militar;
7. Propiedades con hipotecas morosas, impuestos sobre bienes inmuebles en mora o propiedades sujetas a procedimientos de quiebra o en ejecución hipotecaria, *a menos que* el propietario demuestre que se encuentra en un plan de pagos o que ha subsanado la morosidad; y
8. Propiedades situadas en lugares con condiciones extraordinarias que, según el Departamento, no son viables para la demolición y reconstrucción. Las condiciones extraordinarias del emplazamiento pueden incluir, entre otras, propiedades con problemas medioambientales, propiedades en las que los códigos de construcción locales prohíben el alcance de los trabajos del programa o propiedades situadas en una vía de inundación.

3.7 Daños agravados

En la medida en que los daños resultantes del huracán Sally se agraven por circunstancias ajenas al solicitante antes de que se complete la reparación o reconstrucción de la estructura dañada por el huracán, según el Aviso Consolidado, el HRRP del Subreceptor podrá financiar las reparaciones o reconstrucciones adicionales de la vivienda dañada causadas por las circunstancias agravadas.

Dado que la recuperación tras un desastre es un proceso a largo plazo y que los daños sufridos por el solicitante se calculan una sola vez durante el proceso, un cambio posterior en las circunstancias del solicitante puede afectar a la cuantía de las necesidades no cubiertas en su propiedad. Entre los ejemplos de circunstancias que escapan al control del solicitante se incluyen, entre otros, un desastre posterior, vandalismo o incendio.

Por ejemplo, si la vivienda de un solicitante fue dañada por el huracán Sally y una inundación posterior u otro acontecimiento imprevisto agrava los daños originales del huracán Sally antes de que pudieran completarse las reparaciones de los daños causados por los huracanes, el subreceptor puede completar la rehabilitación, sustitución o reconstrucción y abordar la necesidad de reparación no cubierta tal y como existe actualmente.

Sin embargo, el subreceptor no podrá proporcionar ayuda para actividades que: (1) aborden una necesidad derivada exclusivamente de un acontecimiento distinto del huracán Sally; o (2) aborden una necesidad que ya haya sido satisfecha en su totalidad. Por ejemplo, si una vivienda no sufrió daños a causa del huracán Sally, pero posteriormente sufre daños a causa de un suceso posterior, los subreceptores no podrán prestar asistencia utilizando los fondos del HRRP del Subreceptor.

Tal y como se establece en los criterios de admisibilidad del HRRP del Subreceptor, todos los solicitantes deben haber sufrido daños a causa del huracán Sally para recibir ayuda. Si los daños exacerbados hacen imposible determinar los daños del huracán Sally mediante una inspección de daños, los subreceptores podrán utilizar documentación o conjuntos de datos de terceros, como la carta de adjudicación de la Agencia Federal de Gestión de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés), para documentar los daños de la tormenta.

4.0 Requisitos generales del programa

4.1 Ayuda para el traslado uniforme

Las actividades llevadas a cabo a través del HRRP de Subreceptores del Huracán Sally pueden desencadenar requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA, por sus siglas en inglés). La URA establece la política del HUD de que deben realizarse esfuerzos para minimizar el desplazamiento de personas, familias, empresas y organizaciones sin fines de lucro debido a las actividades financiadas por la CDBG-DR. El URA también establece que se proporcionará ayuda para la reubicación a las personas desplazadas sobre la base de los requisitos del 49 CFR Parte 24.

La Ayuda Temporal para Vivienda se basa en las necesidades individuales de los inquilinos y en su participación en el HRRP del Subreceptor. Se espera que esta forma de ayuda a los inquilinos sea poco frecuente, pero cuando sea necesaria, se proporcionará de acuerdo con las Políticas Uniformes de Ayuda a la Reubicación y de Adquisición de Bienes Inmuebles para Programas Federales y con Ayuda Federal, 42 U.S.C. 4601 y siguientes, los reglamentos 49 CFR Parte 24, 70 CFR Parte 589, las orientaciones del HUD y las exenciones asociadas en la AAN para el huracán Sally, y el Aviso Consolidado.

Si una estructura ocupada por el propietario y rehabilitada o reconstruida con fondos de la CDBG-DR también tiene inquilinos de alquiler y una parte de la estructura también está ocupada actualmente por inquilinos de alquiler, el desplazamiento de dichos inquilinos dará lugar a la aplicación de la URA y de todos los requisitos, restricciones y/o exenciones asociadas que se indican en el Aviso(s) del Registro Federal, las directrices federales y la propia URA. Una vez rehabilitada o reconstruida la estructura ocupada por el propietario, los inquilinos tendrán la oportunidad de volver a instalarse en la parte de la estructura ocupada por el propietario que se rehabilitó o reconstruyó con fondos de la CDBG-DR.

4.1.1 Ayuda para el traslado opcional

Los subreceptores podrán proporcionar almacenamiento temporal in situ, en función de la razonabilidad y viabilidad de los costos, a los propietarios de viviendas que deban sacar sus pertenencias personales de su casa durante el periodo de construcción. Cuando proceda, este costo deberá incluirse en el alcance del trabajo. Si es necesario un almacenamiento temporal, el contratista de obras asignado se encargará de la entrega y retirada del contenedor de almacenamiento in situ. Si el solicitante opta por almacenar sus pertenencias en un contenedor de almacenamiento temporal proporcionado por el programa, el solicitante acepta toda la responsabilidad por los artículos colocados en el contenedor. Ni el subreceptor ni el Departamento serán responsables de los daños o el deterioro de los artículos en los contenedores de almacenamiento temporal.

El HRRP del Subreceptor puede proporcionar ayuda temporal para el traslado a los propietarios de viviendas inscritos en el HRRP del Subreceptor que tengan que desalojar su vivienda debido a las actividades de construcción cuando desalojar la propiedad por sus propios medios sea imposible o cree una dificultad excesiva. La ayuda temporal para el traslado puede considerarse caso por caso. Los factores que los subreceptores pueden tener en cuenta para determinar la disponibilidad de la ayuda para el realojamiento incluirán la edad del propietario o de los miembros del hogar, el estado de discapacidad, el nivel de ingresos (tramos de ingresos bajos, muy bajos y moderados) y otros recursos de que disponga el propietario.

Las dificultades demostrables pueden ser la pérdida del empleo, el fracaso de un negocio, un divorcio, una enfermedad grave, una lesión, el fallecimiento de un familiar o cónyuge, facturas médicas inesperadas y extraordinarias, una discapacidad, una reducción sustancial de los ingresos, un endeudamiento inusual y excesivo debido a un desastre natural, etc. Ninguno de los ejemplos anteriores, individualmente o en conjunto, establece automáticamente una dificultad demostrable, ni la lista anterior es exhaustiva, ya que puede haber otros factores pertinentes para la cuestión de la dificultad demostrable en determinados casos.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Si un solicitante cree que se encuentra en una situación de dificultad demostrable y que dicha dificultad le impide cumplir las políticas del programa, puede presentar sus pruebas de dificultad demostrable a la UGLG o al subreceptor que administre el programa HRRP del subreceptor en su área respectiva y solicitar ayuda temporal para la vivienda. El subreceptor evaluará las solicitudes de alojamiento temporal caso por caso tras examinar todas las circunstancias/pruebas.

Los subreceptores deben tener en cuenta que el costo de la asistencia opcional para el traslado puede reducir en gran medida la disponibilidad de fondos para llevar a cabo actividades de rehabilitación y construcción de sustitución de viviendas. Si el subreceptor opta por ofrecer ayuda temporal para la reubicación a los solicitantes propietarios de viviendas desplazados por las actividades del HRRP del Subreceptor, éste deberá desarrollar políticas y controles para garantizar la razonabilidad de los costos de la ayuda temporal para el traslado de los propietarios de viviendas, así como la puntualidad de la reparación de la estructura dañada que desplaza al solicitante. Además, los contratos entre el subreceptor y su(s) contratista(s) deben incluir un lenguaje sobre las consecuencias financieras, que deberá hacer cumplir el subreceptor, para garantizar la finalización puntual de las actividades de construcción. Si este traslado temporal opcional es proporcionado por el subreceptor, el presupuesto para la ayuda al traslado temporal de los propietarios-solicitantes, además de la ayuda a la reubicación requerida por la URA, debe incluirse en el presupuesto inicial del programa presentado con la solicitud de financiación.

Los subreceptores deben tener en cuenta que la ayuda temporal de realojamiento para los inquilinos de las propiedades afectadas está regulada por la URA.

4.1.2 Apelaciones de la URA

Los solicitantes pueden recurrir cualquier caso en el que consideren que el Departamento no ha considerado adecuadamente su solicitud de ayuda. Esto incluye, pero no se limita a, la admisibilidad del solicitante para, o la cantidad de, un pago requerido para la asistencia de reubicación. El solicitante debe apelar en un plazo de 60 días a partir de la recepción de una determinación por escrito del programa en la que se resume la decisión del programa relacionada con su derecho a los beneficios o con el monto de los mismos.

Los hogares tienen derecho a apelar las siguientes decisiones de la agencia:

- Admisibilidad para la ayuda URA, incluido el requisito de traslado,
- Monto de los pagos por traslado u otros gastos relacionados, y
- Plazos para ejercer los derechos de URA, incluidos los plazos del traslado.

Se anima a los hogares a incluir cualquier declaración de hecho u otro material que consideren que tiene relación con la apelación. Los representantes de la Agencia pueden ayudar a los hogares a presentar su apelación.

Los recursos deberán presentarse en un plazo de 60 días a partir de la fecha en que la persona reciba el aviso de la decisión del Departamento relativa a su reclamación y deberán dirigirse al Departamento por escrito a la siguiente dirección postal:

ATTN: URA APPEALS

Florida Department of Economic Opportunity

Disaster Recovery Programs

107 East Madison Street, MSC 420

The Caldwell Building

Tallahassee, Florida 32399

La Guía Uniforme de Ayuda para el Traslado y el Plan de Ayuda para el Traslado y Anti desplazamiento Residencial de la OLTR pueden consultarse en la página web de OLTR : www.FloridaJobs.or/CDBG-DR.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Los solicitantes que no estén de acuerdo con una determinación de persona desplazada o con la cuantía de la ayuda para traslado recibida de un programa gestionado por un subreceptor pueden presentar una apelación por escrito ante el subreceptor. Si la apelación no se resuelve con el subreceptor, la persona que apela puede presentar una solicitud por escrito al Departamento para que revise la determinación. Si la apelación no se resuelve con el Estado, la persona que apela puede presentar una solicitud por escrito para que el HUD revise la determinación. Si no se concede la reparación íntegra, el subreceptor o el Departamento, según proceda, deberán informar al interesado de su derecho a solicitar una revisión judicial.

4.2 Normas de construcción

Los subreceptores que participen en el HRRP de subreceptores aplicarán métodos de construcción que hagan hincapié en la alta calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al moho, tal y como se exige en 87 FR 6372. Los subreceptores deben asegurarse de que todas las obras de rehabilitación, reconstrucción y nueva construcción se diseñen incorporando principios de sostenibilidad, incluida la eficiencia hídrica y energética, la resiliencia y la mitigación del impacto de futuros desastres. Los subreceptores aplicarán y supervisarán los resultados de la construcción para garantizar la seguridad de los residentes y la calidad de las viviendas asistidas a través del programa. Todas las viviendas reparadas o sustituidas deben cumplir las normas del programa. Entre ellas figuran las siguientes normas mínimas:

- Las normas de construcción se basarán en el Código de Construcción de la Florida (FBC, por sus siglas en inglés) y deberán cumplir o superar los requisitos aplicables.
- La construcción se ajustará a la Norma de Construcción Ecológica de Florida para todas las nuevas construcciones de edificios residenciales y para todas las sustituciones de edificios residenciales sustancialmente dañados (es decir, cuando los costos de reparación superen el 50 % del costo de sustitución determinado por la jurisdicción local).
- En el caso de los proyectos de reparación, el Departamento y sus subreceptores seguirán la Lista de Comprobación de Rehabilitación de Edificios Ecológicos del HUD en la medida en que sea factible y aplicable a los trabajos de reparación realizados. Esto incluirá el uso de productos resistentes al moho cuando se sustituyan superficies como paneles de yeso. Cuando se sustituyan productos antiguos u obsoletos como parte de los trabajos de reparación, se exigirá que se utilicen productos y aparatos que lleven la etiqueta ENERGY STAR®, la etiqueta Water Sense o la designación del Programa Federal de Gestión de la Energía (FEMP, por sus siglas en inglés), u otros equivalentes, siempre que sea factible. La lista de comprobación de modernización de edificios ecológicos del HUD está disponible en: <https://www.hudexchange.info/resource/3684/guidance-on-the-cpd-green-building-checklist/>.
- Las viviendas subvencionadas con fondos de la CDBG-DR deben cumplir todos los códigos, normas de reparación, ordenanzas y ordenanzas de zonificación locales y estatales aplicables en el momento de la finalización del proyecto. Todas las deficiencias detectadas en la inspección final deberán corregirse antes de que se libere el pago final.

4.2.1 Metodología de puntuación del contratista subreceptor

Los Subreceptores deben establecer una metodología de puntuación que se utilizará para la evaluación del rendimiento de Contratistas Generales (CG, por sus siglas en inglés) contratados para reparar o sustituir las MHU o las viviendas de construcción prefabricada a través del HRRP del Subreceptor. Esta metodología de puntuación debe incluir la revisión de los CG sobre:

- Puntualidad de la construcción,
- Calidad de la construcción, y
- Atención al cliente.

4.3 Normas de accesibilidad

Los propietarios de viviendas con discapacidad física o con un miembro discapacitado en el hogar pueden tener derecho a consideraciones adicionales de construcción, tales como duchas, encimeras rebajadas, lavabos de pedestal, barras de apoyo en el baño, puertas ensanchadas, aseos accesibles, u otras características de accesibilidad que ayudarán a las necesidades funcionales de la persona. El subreceptor debe evaluar la admisibilidad para estas características caso por caso durante el periodo de admisión de solicitudes. Se preguntará a los propietarios si tienen alguna necesidad de accesibilidad, el subreceptor documentará y validará dichas necesidades y, si es factible, los subreceptores deberán incorporar las adaptaciones aplicables en el alcance de los trabajos tras la elaboración del Costo Estimado de Reparación (ECR, por sus siglas en inglés).

4.4 Límites máximos de asignación y ayuda a la vivienda

La cantidad de financiación asignada al HRRP del Subreceptor puede ser aumentada o disminuida por el Departamento en función de la demanda del programa; la posible reasignación se completaría modificando el Plan de Acción y obteniendo la aprobación de la modificación por parte de HUD. Los fondos asignados a un subreceptor a través del HRRP del Subreceptor pueden ser recuperados, de acuerdo con los procedimientos descritos en la política de recuperación de la OLTR, caso por caso, si la ejecución del proyecto se considera insatisfactoria o no conforme.

Cada subreceptor adjudicatario estará sujeto a los importes mínimos y máximos de la subvención y al monto de los fondos disponibles. El mínimo de \$750,000 se aplica a los subreceptores y a los proyectos. Un condado puede presentar un proyecto de menor envergadura al Departamento para su consideración como solicitud especial, pero se le anima a que acople el proyecto a otro similar (por población beneficiaria y tipo de actividad) para garantizar un uso eficiente de los fondos de la subvención. En las áreas MID identificadas por el Estado que reciben hasta el 20 % de la financiación, el mínimo y el máximo se aplican acumulativamente a un condado para que el Departamento pueda garantizar que la financiación se distribuye por toda el área afectada.

Los proyectos individuales pueden no llegar a completarse por diversas razones, entre las que se incluyen la retirada del programa por parte del propietario y el rechazo del beneficio por parte del propietario. En caso de que una propiedad se someta a una revisión medioambiental y a pruebas de peligrosidad, pero no llegue a construirse, estos costos (así como cualquier otro costo de ejecución del proyecto gastado) seguirán siendo costos de ejecución del proyecto.

4.5 Análisis de la viabilidad de la reparación

Como receptor de fondos federales, el Departamento y sus subreceptores tienen la obligación de garantizar que los costos de las actividades sean razonables y necesarios. Por lo tanto, el subreceptor debe asegurarse de que se analice la viabilidad de la reparación de cada propiedad evaluada en el marco del HRRP del Subreceptor en consonancia con el objetivo general del programa de mejorar el parque de viviendas de las áreas afectadas.

Tras las actividades iniciales de admisibilidad del solicitante, el subreceptor llevará a cabo una evaluación de los daños y una visita a la vivienda para:

- Determinar si la propiedad sigue teniendo daños no reparados por la tormenta, y
- Preparar el ECR preliminar.

Si durante la visita in situ se determina que la vivienda no presenta daños no reparados por la tormenta, el solicitante no podrá participar en el programa.

4.5.1 Casas prefabricadas, construidas in situ

Los subreceptores ofrecerán a los propietarios la opción de elegir una casa reconstruida o de sustitución si la estimación del costo de reparación y/o elevación de la propiedad alcanza o supera el 75 por ciento de una casa de reconstrucción o sustitución comparable, según determinen el subreceptor y el Departamento. Las propiedades con estimaciones de costos de reparación y/o elevación que iguallen o superen una reconstrucción o sustitución comparable se limitarán a la reconstrucción o sustitución como opción más razonable desde el punto de vista de los costos. Las situaciones en las que será necesaria la sustitución, reconstrucción y/o elevación incluyen, entre otras:

- Viviendas que ya han sido demolidas;
- Viviendas condenadas (etiquetadas en rojo) por la jurisdicción local;
- Viviendas que son estructuralmente inseguras o que presentan otras condiciones en las que la inspección interior considera que su reparación es insegura o imposible;
- Si una jurisdicción local ha emitido una determinación de daños sustanciales para una vivienda situada dentro de la llanura aluvial de 100 años, la vivienda se reconstruirá y elevará;
- Si un MHU se encuentra dentro de una llanura de inundación, se requiere para ser elevado más de tres pies, y el solicitante es el dueño de la propiedad, el MHU puede ser sustituido por una casa prefabricada;
- Si la MHU dañada está situada en un área en la que los códigos/leyes/requisitos de zonificación locales no permiten su sustitución por una nueva MHU, la solicitud puede ser admisible para una vivienda reconstruida prefabricada;
- Si la jurisdicción local ha emitido una determinación de mejora sustancial para una casa situada dentro de la llanura aluvial de 100 años, la casa debe ser elevada; y
- Las viviendas de losa a nivel que requieran elevación serán reconstruidas y elevadas. La reparación no será una opción.

4.6 Capacidad de respuesta de los propietarios

Durante el proceso de solicitud, el propietario debe responder puntualmente a las solicitudes de información/materiales del programa para completar el proceso de admisibilidad. Los subreceptores deben desarrollar políticas y procedimientos sobre la capacidad de respuesta de los propietarios y las repercusiones asociadas a los solicitantes que no respondan.

4.7 Responsabilidades del propietario

Los subreceptores deben desarrollar políticas y procedimientos para las responsabilidades de los propietarios antes y después de la adjudicación. Estas políticas deben cumplir los requisitos establecidos por el Departamento, así como todas las normativas locales y federales aplicables.

4.8 Quejas/Apelaciones/Conflicto de intereses

Los subreceptores deben desarrollar políticas y procedimientos para las apelaciones y quejas que deben ofrecerse a los propietarios de viviendas. Podrán presentarse reclamaciones en relación con todas y cada una de las preocupaciones que los propietarios puedan tener con los procedimientos seguidos y los servicios prestados por el HRRP del Subreceptor.

El subreceptor establecerá procedimientos de apelación para ofrecer a los solicitantes la oportunidad de impugnar las decisiones del subreceptor.

4.8.1 Apelaciones

A lo largo del proceso, se tomarán decisiones sobre la solicitud y/o el proyecto a entregar. Las decisiones se toman sobre la base de los estatutos, los códigos de regulación federal, el código administrativo local y las directrices estatales y locales, tal y como las interpreta el subreceptor. El subreceptor debe desarrollar políticas que guíen el proceso para que un solicitante o contratista solicite una apelación de las decisiones tomadas por el subreceptor.

Los solicitantes tienen derecho a participar en el proceso; los subreceptores deben incluir un proceso de apelación que proporcione a los solicitantes un mecanismo para solicitar una revisión adicional de las decisiones del programa y presentar una apelación. En el momento en que se notifique al solicitante su admisibilidad en su carta de adjudicación, el subreceptor incluirá información sobre el proceso de apelación para proporcionar al solicitante la opción de apelar si cree que se ha cometido un error en relación con su expediente.

Los solicitantes deben dirigir todas las apelaciones al subreceptor correspondiente. Si un subreceptor no resuelve una apelación a satisfacción de un solicitante, éste puede ponerse en contacto con el Departamento para que le atienda el personal de los Servicios de Gestión de los Constituyentes (CMS, por sus siglas en inglés) de la OLTR. Si el solicitante no está satisfecho con la decisión final, tiene la posibilidad de apelar ante la División de Audiencias Administrativas de Florida (DOAH, por sus siglas en inglés) o la solicitud puede remitirse al HUD para su resolución.

Para más información sobre los procedimientos y requisitos específicos de apelación, ver los manuales de políticas específicas para desastres.

4.8.2 Quejas de vivienda justa

El Departamento certifica que el HRRP del Subreceptor se llevará a cabo y administrará de conformidad con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (42 U. S.C. 2000d), la Ley de Vivienda Justa (42 U.S.C. 3601- 3619), y los reglamentos de aplicación, y que fomentará afirmativamente las prácticas de vivienda justa.

Las personas que aleguen una violación de las leyes de vivienda justa serán remitidas al contacto local del Departamento y al proceso para presentar una queja. El subreceptor y el Departamento conservarán un registro de todas las consultas, alegaciones, quejas y remisiones relacionadas con la vivienda justa. Además, el Departamento informará al HUD de las sospechas de incumplimiento.

El contacto del Departamento para las quejas sobre vivienda justa es FairHousing@DEO.MyFlorida.com.

4.8.3 Conflicto de intereses

Los funcionarios y empleados del Estado, empleados del Departamento, subreceptores, y consultores que ejerzan funciones con respecto a las actividades de la CDBG-DR o que estén en condiciones de participar en un proceso de toma de decisiones o de adquirir información privilegiada con respecto a dichas actividades, tienen prohibido durante su mandato recibir cualquier beneficio de la actividad, ya sea para sí mismos o para aquellos con los que tengan vínculos familiares o comerciales.

A efectos de este apartado, se entiende por “familia” los padres (incluidos suegros y suegras), abuelos, hermanos (incluidos cuñados y cuñadas) e hijos de un funcionario cubierto por la regla sobre conflictos de intereses de la CDBG de 24 CFR sección 570.489(h).

Podrá concederse una excepción a la disposición sobre conflicto de intereses si se determina que el Departamento ha abordado adecuada y públicamente todas las preocupaciones generadas por el posible conflicto de intereses que una excepción serviría para promover los propósitos del Título I de la HCDA y la administración efectiva y eficaz del programa. Ninguna parte entrará en conflicto de intereses hasta que la solicitud de excepción haya sido concedida.

5.0 Lucha contra el fraude, el despilfarro y los abusos

Los constituyentes, empleados y contratistas de Rebuild Florida pueden denunciar sospechas de fraude, despilfarro o abuso poniéndose en contacto con el personal de los Servicios de Administración de Constituyentes, enviando información a través del formulario en línea de Denuncia de Fraude, Despilfarro y Abuso (<http://FloridaJobs.org/rebuildflorida/report>); (todos los campos de información de contacto son opcionales para permitir el anonimato) o enviando un correo electrónico a [CDBG-DR antifraudwasteabuse@DEO.myflorida.com](mailto:CDBG-DR_antifraudwasteabuse@DEO.myflorida.com).

Todas las sospechas de fraude se tomarán en serio, y las quejas se comunicarán al Director de Cumplimiento e Informes del OLTR y a la Oficina del Inspector General (OIG, por sus siglas en inglés) del Departamento en OIG@DEO.myflorida.com. Si la OIG del Departamento lo considera oportuno, coordinará su investigación con organismos como la Oficina del Inspector General de Florida, la Oficina del Fiscal General de Florida o el Departamento de Regulación Empresarial y Profesional de Florida.

Todos los casos confirmados de fraude, despilfarro o abuso de fondos públicos se remitirán a la línea directa contra el fraude de la Oficina del Inspector General (OIG, por sus siglas en inglés) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) (teléfono: 1-800-347-3735 o correo electrónico: hotline@hudoig.gov) y al representante del Departamento de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD, por sus siglas en inglés) de HUD. *El OLTR debe proporcionar una respuesta oportuna en un plazo de 15 días laborables a partir de la recepción de una reclamación, tal y como se indica en el Aviso de consolidado.*

[Aquí](#) puede consultar la política integral de lucha contra el fraude, el despilfarro y el abuso de la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo.

5.1 Archivos, registros e informes

De conformidad con 24 CFR 570.490, el Departamento y sus subreceptores deben conservar toda la documentación relacionada con los programas y proyectos, como registros financieros, documentación justificativa y registros estadísticos. Los registros deben conservarse durante un período no inferior a cinco años tras el cierre de la subvención con el Departamento o tres años tras el cierre de la subvención del Departamento con el HUD, según cuál sea el plazo más largo.

Como mínimo, deben conservarse los siguientes tipos de registros:

- Registros con la descripción completa de cada actividad;
- Registros que verifican que la actividad cumple los objetivos nacionales;
- Registros relacionados con la demostración de la admisibilidad de las actividades;
- Registros necesarios para documentar la actividad relacionada con bienes inmuebles;
- Registros que documentan el cumplimiento de los requisitos de vivienda justa e igualdad de oportunidades;
- Registros e informes financieros requeridos por el Departamento;
- Informes de resultados requeridos por el Departamento; y
- Documentos justificativos de cualquier requisito específico de la subvención.

5.2 Auditorías estatales y federales

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

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

El Estado de Florida cuenta con un Auditor General (AG, por sus siglas en inglés) que actúa como auditor externo independiente. El AG lleva a cabo auditorías de las cuentas y los registros de los organismos estatales para determinar si los recursos financieros se contabilizan correctamente; si los funcionarios públicos cumplen las leyes, normas, reglamentos y otros requisitos legales aplicables; si existen controles internos adecuados y eficaces de las operaciones de las entidades; y si los activos están debidamente protegidos. El Estado tiene derecho a auditar, y todos los aspectos del HRRP del Subreceptor están sujetos a revisión y auditoría.

Además, la OIG del Departamento tiene dos áreas funcionales separadas: un área que realiza auditorías para añadir valor y mejorar las operaciones de un organismo y otra que investiga las reclamaciones por fraude, despilfarro y abuso y las quejas a la línea directa, que también pueden producirse en los programas de la CDBG-DR.

A nivel federal, la OIG del HUD lleva a cabo investigaciones preliminares (a través de una encuesta) y/o auditorías de los programas de recuperación de desastres, lo que suele hacerse una vez que los programas están en marcha y los fondos han sido gastados por un concesionario. A través de las auditorías y de los esfuerzos de evaluación e investigación de la OIG de HUD, la OIG trabaja para asegurarse de que los fondos de ayuda en caso de desastre se han gastado según lo previsto por el Congreso.

5.3 Requisitos de contrataciones

El Departamento y sus subreceptores se atenderán al proceso de contratación exigido por los códigos gubernamentales federales y estatales en la medida en que sean aplicables al programa. Las normas y directrices para la adquisición de suministros, equipos, construcción, ingeniería, arquitectura, consultoría y otros servicios profesionales se han establecido en las Directrices de Compra y Contratación de la DEO que se han desarrollado en cumplimiento de los requisitos federales y estatales. El proceso de adquisición incluye la decisión de comprar, así como el proceso para completar la compra. El gobierno federal ha establecido un conjunto de normas de adquisición en el 2 CFR Parte 200.317-327 que se aplican a los proyectos financiados por la CDBG. Estas normas se aplican para garantizar que el dinero federal se gasta de forma equitativa y fomentar la competencia abierta para obtener el mejor nivel de servicio y precio. En caso de conflicto entre las normativas de contratación federal y local, se aplicará la más estricta. Los subreceptores pueden seguir sus propias políticas de contratación que, como mínimo, cumplan con todos los requisitos de contratación estatales y federales.

El subreceptor debe establecer normas de conformidad para la construcción. Los contratistas de la construcción se calificarán mediante un proceso de Llamado a Licitación (ITB, por sus siglas en inglés). Para garantizar una competencia plena y abierta, a través de este proceso, el Departamento y sus subreceptores seguirán 24 CFR 570.489(g), como mínimo, y todas las leyes de contratación estatales. Los contratistas cumplirán con la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (la "Ley de HUD de 1968") (12. U.S.C. 1701u) y reglamento de aplicación en 24 CFR parte 135. Los contratistas seleccionados por el subreceptor garantizarán, en la mayor medida posible, que el empleo y otras oportunidades económicas se dirijan a personas con ingresos bajos o muy bajos, en particular a residentes y empresas locales que cumplan los requisitos del proyecto. Los contratistas harán todo lo posible para reclutar, orientar y dirigir las oportunidades a los residentes y empresas de la Sección 3 y notificarán a los residentes de la Sección 3 sobre las oportunidades de formación. El subreceptor proporcionará a los contratistas recursos útiles para maximizar estos esfuerzos, incluyendo, pero sin limitarse a, un Registro de Empresas de la Sección 3 y ejemplos de oportunidades de formación y empleo. Los procedimientos de adjudicación de contratos serán supervisados por el Departamento y el subreceptor.

6.0 Requisitos de admisibilidad

A continuación, se indican los umbrales que deben cumplirse para que un propietario pueda optar a la ayuda. La admisibilidad no garantiza la asistencia, ya que se requerirá una estrategia de priorización (coherente con los requisitos del programa) y se espera que haya más propietarios admisibles de los que puedan ser atendidos con los fondos disponibles. Los requisitos de umbral son aquellos que permitirán a un propietario seguir avanzando en el programa o que darán lugar a su descalificación. Los criterios de umbral para el HRRP de Subreceptores de Rebuild Florida se describen con más detalle aquí:

1. Daños no reparados de la tormenta de septiembre de 2020 del huracán Sally (DR-4564);
2. Ubicación de los bienes dañados dentro de las áreas MID identificadas por el HUD o el Estado.
3. Al menos una de las personas que figure en la solicitud y tenga un interés parcial o total en la propiedad debe poder demostrar su ciudadanía estadounidense o su residencia legal permanente;
4. Prueba de propiedad en el momento en que se produjeron los daños por desastre y haber mantenido la propiedad;
5. La ubicación de la propiedad es viable desde el punto de vista medioambiental para su demolición y reconstrucción;
6. Los impuestos sobre la propiedad están al día. (Las propiedades con hipotecas o impuestos sobre bienes inmuebles en mora no son subvencionables, a menos que el propietario demuestre que se encuentra en un plan de pago o que ha subsanado la morosidad, en cuyo caso el subreceptor puede proceder a la revisión de la admisibilidad);
7. La propiedad es una estructura residencial, incluida una vivienda ocupada por el propietario o una vivienda de alquiler;
8. La propiedad no es una segunda vivienda ni un alquiler de temporada; y
9. El hogar tiene derecho a percibir ingresos.

6.1 Daños causados por el huracán Sally

La vivienda debe haber sido dañada o tener daños como consecuencia del huracán Sally y debe tener daños sin reparar en la fecha de la solicitud. No es necesario que los propietarios de viviendas se hayan inscrito en la asistencia individual de FEMA para poder optar al HRRP del Subreceptor.

Si el propietario de la vivienda no ha solicitado la ayuda de la FEMA, el subreceptor deberá verificar mediante una inspección que la vivienda ha sufrido daños utilizando un proceso de verificación de daños desarrollado por el subreceptor de conformidad con la normativa estatal y federal. Los daños en la vivienda que no hayan sido causados por el huracán Sally solo podrán repararse en la medida necesaria para cumplir las normas de construcción de conformidad con la normativa estatal y federal.

Opciones de prueba de daños:

1. FEMA, la Administración de Pequeñas Empresas (SBA, por sus siglas en inglés), o cartas de adjudicación de seguros constituyen la prueba de que la casa fue dañada por el huracán Sally.
2. En caso de que no se disponga de la documentación anterior, se aceptará un informe de inspección (completo con fotos de los daños y una evaluación escrita de los mismos) de una evaluación de daños realizada por el subreceptor que certifique que los daños se produjeron como consecuencia del huracán Sally.
3. En caso de que no se disponga de las cartas de adjudicación de la FEMA, la SBA o el seguro, y de que un informe de inspección no sea concluyente en cuanto a la causa de los daños, el solicitante podrá aportar pruebas alternativas, como informes de los medios de comunicación a nivel de vecindario, mapas de

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

inundaciones o documentación de los daños por parte de organizaciones de respuesta/ayuda en caso de desastre. Pueden aceptarse en función de cada caso.

4. Si la FEMA denegó la ayuda a un propietario de vivienda, es posible que aún se le pueda conceder ayuda a través del programa de la CDBG-DR, siempre que los daños puedan relacionarse con el huracán Sally. La denegación de ayuda por parte de la FEMA no podrá utilizarse como única base para la denegación de ayuda de la CDBG-DR.

6.2 Ubicación

Como se indica en el Aviso Consolidado y la AAN, un mínimo del 80 por ciento de la asignación del programa debe ser gastado en las áreas MID de HUD del Condado de Escambia y el Condado de Santa Rosa. El Departamento tiene previsto gastar hasta el 20 % de los fondos restantes en las MID identificadas por el Estado (condados de Bay, Okaloosa y Walton).

En el caso de las MHU, la MHU dañada debe haber estado situada en una de estas áreas en el momento de la tormenta.

6.3 Prueba de ciudadanía estadounidense o de residencia legal permanente

El programa se ajustará a la Ley de Responsabilidad Personal y Reconciliación de Oportunidades de Trabajo de 1996 ("PRWORA") a la hora de determinar el derecho a la ayuda. Los ciudadanos estadounidenses o los residentes permanentes legales tienen derecho a recibir beneficios en virtud de este programa. Al menos una de las personas que figuran en la solicitud con un interés de propiedad parcial o total en la propiedad debe poder demostrar su ciudadanía estadounidense o su residencia permanente legal para garantizar la admisibilidad para el programa.

La documentación necesaria para verificar la ciudadanía estadounidense o la residencia legal permanente puede incluir, entre otros, los siguientes documentos:

- Si el solicitante, que también aparece en la documentación de propiedad, tiene un Permiso de Conducir válido conforme a REAL ID o una Tarjeta de Identificación conforme a REAL ID, el programa considerará completa esta validación.
 - Tenga en cuenta que, debido a los requisitos de transferencia de título del Departamento de Seguridad de Carreteras y Vehículos Motorizados de Florida, esta es la única forma de identificación permitida para el reemplazo de MHU.
- En caso de que no se disponga de una licencia de conducir o tarjeta de identificación que cumpla con REAL ID, se considerará que los solicitantes que hayan confirmado la asistencia utilizando la IA de FEMA o los datos de la SBA para la asistencia a la propiedad han sido verificados utilizando este método, ya que tanto FEMA como la SBA validan la residencia legal como parte de su proceso de solicitud.
- Los solicitantes que no dispongan de permiso de conducir conforme a REAL ID, tarjeta de identificación conforme a REAL ID, IA de FEMA o ayuda de la SBA, deberán presentar uno de los siguientes documentos:
 - Tarjeta de extranjero residente;
 - Certificado de nacimiento de EE.UU. (verificado con un documento de identidad con fotografía expedido por el Gobierno); o
 - Pasaporte estadounidense o certificado de naturalización.

6.4 Prueba de propiedad, ocupación y residencia principal

Los procesos y requisitos de verificación de la propiedad, la ocupación y la residencia principal difieren según se trate de estructuras ocupadas por el propietario o de estructuras alquiladas.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Los solicitantes en mora o ejecución hipotecaria de la propiedad no podrán seguir adelante. Los solicitantes con embargos y sentencias pendientes deben liquidarlos para participar en el programa. Los solicitantes dispondrán de 6 meses a partir de la fecha de solicitud para liquidar dichos embargos y sentencias.

6.4.1 Viviendas ocupadas por sus propietarios

El propietario o propietarios deben haber poseído y ocupado la propiedad como su residencia principal a partir del 16 de septiembre de 2020 -la fecha de inicio del huracán Sally- y deben poseer la propiedad en la actualidad. El subreceptor debe verificar la residencia principal y la ocupación en el momento de la tormenta verificando la exención del propietario o propietarios de la vivienda que esté documentada en los registros de impuestos sobre la propiedad obtenidos del tasador de la propiedad del condado en el que se encuentra la residencia. El propietario o propietarios en mora o ejecución hipotecaria de la propiedad no puede(n) proceder.

En ausencia de una exención de vivienda, se utilizará la siguiente jerarquía para establecer la ocupación (toda la documentación de ocupación debe ser del momento de la tormenta, estar a nombre del propietario y hacer referencia a la dirección dañada). El propietario o propietarios de la vivienda facilitará(n) al subreceptor una declaración jurada de residencia principal, además de uno de los siguientes documentos:

- Copia de la factura de agua, electricidad, gas, tarjeta de crédito o cable. La factura debe estar a nombre del propietario, confirmar que el servicio se prestaba en el momento de la tormenta e indicar el consumo en el momento del suceso;
- Copia de la carta de la FEMA en la que conste el pago recibido por las reparaciones o el contenido de la vivienda o documento del seguro en el que conste la cobertura del contenido a nombre del propietario;
- Carta del proveedor de electricidad, gas, cable u otro servicio público. La carta debe confirmar que se prestaba el servicio en el momento de la tormenta y debe estar a nombre del propietario; y
- Podrán presentarse al subreceptor otros documentos cualificados como prueba de ocupación o residencia principal, pero no se garantiza la aceptación de otros documentos.

Las propiedades que servían de segunda residencia en el momento del desastre no pueden optar a la ayuda. Para verificar que la propiedad no es una segunda vivienda, el subreceptor puede utilizar el registro del impuesto sobre bienes inmuebles del año del desastre para determinar si se aplicó a la propiedad una exención por vivienda.

6.4.1.1 Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación y de estructuras ocupadas por sus propietarios

Cualquiera de las siguientes excepciones se aplicaría como circunstancias especiales relacionadas con la ocupación:

- El personal militar en activo que sea propietario de una vivienda dañada por la tormenta en un condado o código postal que reúna los requisitos, pero que en la actualidad esté destinado lejos de su hogar o que estuviera destinado lejos de su hogar en el momento de la tormenta, puede presentar su solicitud.
- El propietario o propietarios incapacitados por enfermedad que posean una vivienda dañada por la tormenta en un condado o código postal admisible y que estén actualmente incapacitados o lo estuvieran en el momento de la tormenta pueden solicitar la ayuda. Si el propietario de la vivienda está incapacitado, un representante legal autorizado debe presentar la solicitud en beneficio del propietario incapacitado.
- El propietario o propietarios de viviendas dañadas por Sally en un condado o código postal admisible que estuvieran encarcelados en el momento de la tormenta pero que ya no lo estén pueden solicitar el programa. Si el propietario de la vivienda está encarcelado en el momento de presentar la solicitud, alguien con un poder notarial puede presentar la solicitud en su nombre.
- Pueden acogerse al programa el propietario o propietarios de viviendas que, en el momento de la tormenta, se encontraban en una residencia de ancianos, un centro de vida asistida, una residencia

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

familiar para adultos, una residencia de grupo para adultos u otro centro de cuidados a largo plazo (colectivamente, una residencia de ancianos), pero que ya no están en una residencia de ancianos. Si el propietario de la vivienda se encuentra en una residencia de ancianos en el momento de presentar la solicitud y no puede hacerlo, puede hacerlo en su nombre alguien con un poder notarial.

6.4.1.2 Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de propiedad - Ocupado por el propietario

Pueden aplicarse las siguientes excepciones como circunstancias especiales relacionadas con la propiedad de los bienes siniestrados.

Hipotecas inversas

Los propietarios de viviendas con una hipoteca inversa en el momento del huracán Sally pueden solicitarla.

Contratos de compra

Las pruebas de los contratos de compra deben demostrar que un propietario estaba comprando una casa en un contrato por:

- El propietario de la vivienda presenta el contrato notarial fechado y ejecutado antes de la tormenta para su revisión por parte del subreceptor; y
- El propietario de la vivienda presenta el contrato notariado y ejecutado que se archivó antes de la tormenta en los registros de transmisiones del condado.

La prueba de que se ha formalizado un contrato y se ha traspasado la titularidad al comprador es:

- Prueba de la inscripción del título a nombre del propietario de la vivienda en los registros de transmisiones del condado; y
- Pruebas de que la propiedad se transfirió mediante una escritura con garantía de título.

Acto de donación

Un Acto de Donación es una forma de transferencia de propiedad sin intercambio ni pago. Un Acto de Donación debe haberse realizado antes de la tormenta y ser:

- Por escrito,
- Con testigos,
- Notariado, e
- Inscrito en el registro público.

Fideicomiso

Los bienes en fideicomiso en beneficio de personas físicas pueden optar a la ayuda del HRRP del Subreceptor siempre que al menos uno de los ocupantes en el momento de la tormenta fuera beneficiario actual del fideicomiso. Los poderes del fideicomisario deben incluir la capacidad de afectar a los bienes dañados. Si los poderes del fideicomisario no incluyen la capacidad de afectar a la propiedad dañada, los beneficiarios con un interés en la propiedad dañada deben firmar los documentos de cierre junto con el fideicomisario.

La siguiente información es necesaria para confirmar la admisibilidad:

- El propietario debe proporcionar una copia del documento fiduciario; y
- El documento de fideicomiso o un resumen o extracto del fideicomiso debe inscribirse en los registros de transmisiones del condado en el que se encuentre la propiedad dañada. Esta inscripción en los registros de transmisiones del condado en el que se encuentra la propiedad dañada puede realizarse después de la tormenta si es necesario.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Los acuerdos aplicables deben ser ejecutados por el fideicomisario o fideicomisarios a menos que el fideicomiso distribuya la propiedad a un beneficiario, en cuyo caso el beneficiario que reciba la propiedad debe ejecutar el acuerdo aplicable y ocupar la residencia tras la asistencia. Si la propiedad no servía de residencia principal a los beneficiarios actuales o al fideicomisario, el propietario o propietarios no pueden optar a la ayuda.

Domicilio vitalicio

Los solicitantes en situación de domicilio vitalicio pueden optar al programa. Un solicitante que tenga un domicilio vitalicio válido sobre la propiedad dañada es potencialmente admisible para la asistencia del programa siempre que también ocupara la propiedad dañada como su residencia principal en la fecha del huracán Sally (es decir, el 16 de septiembre de 2020). El solicitante deberá aportar pruebas del domicilio vitalicio reivindicado mediante una escritura ejecutada, un fideicomiso, un testamento u otra prueba documental que establezca de forma concluyente la existencia del domicilio vitalicio reivindicado y que haya sido archivada antes del temporal en los registros de transmisiones del condado. El programa revisará las pruebas del domicilio vitalicio aportadas por el solicitante para determinar si la documentación es suficiente a efectos de admisibilidad para el programa. No se exigirá al derechohabiente que firme el acuerdo de subvención siempre que haya un ocupante con domicilio vitalicio.

6.4.2 Viviendas de alquiler

El solicitante debe ser el dueño de la propiedad de alquiler, haber sido dueño de la propiedad a partir del 16 de septiembre de 2020 (la fecha de inicio del huracán Sally) y debe poseer la propiedad en la actualidad. La propiedad se verificará a través de los registros fiscales, la búsqueda de títulos o la presentación de una escritura con garantía de título por parte del solicitante. El programa puede considerar otra documentación de prueba en función de cada caso.

6.4.2.1 Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de propiedad

Las excepciones descritas a continuación pueden aplicarse como circunstancias especiales relacionadas con la propiedad del inmueble de alquiler dañado.

Contratos de compra

Las pruebas de los contratos de compra deben demostrar que el propietario de un inmueble en alquiler estaba comprando el inmueble mediante un contrato:

- Presentar el contrato notarial fechado y ejecutado antes de la tormenta para su revisión por el HRRP; y
- Presentar el contrato notariado y ejecutado que se archivó antes de la tormenta en los registros de traspasos del condado.

La prueba de que se ha formalizado un contrato y se ha traspasado la titularidad al comprador es:

- Prueba de la inscripción del título a nombre del propietario en los registros de traspasos del condado; y
- Pruebas de que la propiedad se transfirió mediante una escritura con garantía de título.

Acto de donación

Un Acto de Donación es una forma de transferencia de propiedad sin intercambio ni pago. Un Acto de Donación debe haberse realizado antes de la tormenta y ser:

1. Por escrito
2. Con testigos
3. Notariado, e
4. Inscrito en el registro público.

Fideicomiso

Los bienes en fideicomiso en beneficio de personas físicas pueden optar a la ayuda del HRRP del Subreceptor siempre que el propietario en el momento de la tormenta fuera beneficiario actual del fideicomiso. Los poderes del fideicomisario deben incluir la capacidad de afectar a los bienes dañados. Si los poderes del fideicomisario no incluyen la capacidad de afectar a la propiedad dañada, los beneficiarios con un interés en la propiedad dañada deben firmar los documentos de cierre junto con el fideicomisario.

La siguiente información es necesaria para confirmar la admisibilidad:

1. El propietario debe facilitar una copia del documento fiduciario; y
2. El documento de fideicomiso o un resumen o extracto del fideicomiso debe inscribirse en los registros de transmisiones del condado en el que se encuentre la propiedad dañada. Esta inscripción en los registros de transmisiones del condado en el que se encuentra la propiedad dañada puede realizarse después de la tormenta si es necesario.

Los acuerdos aplicables deben ser ejecutados por el fideicomisario o fideicomisarios a menos que el fideicomiso distribuya la propiedad a un beneficiario, en cuyo caso el beneficiario que reciba la propiedad debe ejecutar el acuerdo aplicable.

6.4.2.2 Uso de la propiedad

El solicitante debe demostrar que la propiedad se utiliza actualmente como vivienda de alquiler y que seguirá utilizándose para el alquiler a largo plazo, no con fines vacacionales o de alquiler de temporada. Alternativamente, el solicitante debe certificar que la propiedad se destinará al alquiler a largo plazo una vez reparada, sustituida o reconstruida. Se requerirá un acuerdo de préstamo, restricción de escritura, convenio o vehículo de aplicación similar que se colocará en la propiedad debido a que un solicitante obtiene ayuda del HRRP del Subreceptor. El subreceptor supervisará el marketing de la unidad de alquiler para comprobar el cumplimiento de las normas federales aplicables en materia de vivienda justa. Las listas de alquileres se evaluarán cada año durante el plazo del período de asequibilidad aplicable, una vez finalizada la construcción, para verificar que la propiedad se ha alquilado a personas/hogares con LMI y que las tarifas de alquiler cumplen los requisitos del programa.

6.5 Asistencia del título

Los Subreceptores podrán optar por ofrecer a los solicitantes, caso por caso, asistencia para resolver los problemas de titularidad relacionados con la Propiedad de los Herederos. Esto puede incluir la financiación de servicios jurídicos. Los subreceptores que opten por proporcionar a los solicitantes una ayuda para la obtención del título deberán incluir dicha ayuda en el presupuesto presentado con su solicitud.

La ayuda del título puede proporcionarse a los propietarios de viviendas del HRRP del Subreceptor que reúnan los requisitos necesarios y que:

- Tengan unos ingresos familiares iguales o inferiores al 120 % del AMI; y
- Podrían optar a los servicios del HRRP del Subreceptor si no fuera por los problemas de titularidad de la Propiedad de los Herederos.

6.6 Fallecimiento del propietario ocupante admisible

Si el propietario fallecido de la dirección dañada falleció después del 16 de septiembre de 2020, el propietario fallecido debe cumplir los requisitos de admisibilidad hasta el momento de su fallecimiento (es decir, propiedad de la vivienda en el momento de la tormenta, residencia principal, impuestos). Todos los requisitos de ingresos adicionales se atribuirán al heredero que ocupe actualmente la vivienda (el solicitante). La determinación de los ingresos se basará en el heredero en el momento en que se concedan los beneficios del programa.

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

Si el propietario legal de la dirección dañada falleció antes de la tormenta, el heredero que ocupe la propiedad deberá cumplir todos los requisitos de admisibilidad excepto el de ser propietario en el momento de la tormenta y se tramitará la ayuda de la misma manera que a los demás propietarios. Sin embargo, el heredero tendrá que demostrar su derecho legal a la propiedad de los bienes en calidad de heredero.

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

6.7 Impuestos sobre la propiedad

Todos los propietarios deben estar al corriente de sus impuestos sobre la propiedad, o al corriente de un plan de pago aprobado localmente a través de la autoridad tributaria local, excepto las MHU situadas en terrenos que no sean de su propiedad (es decir, parcelas arrendadas). El subreceptor hará que el propietario de la vivienda facilite documentación de la oficina local del tasador de propiedades o podrá obtener dicha información electrónicamente de una oficina local de recaudación de impuestos.

Los propietarios de MHU en terrenos que no sean de su propiedad deberán presentar una copia de un contrato de arrendamiento o una carta del parque de casas móviles/propietario del terreno en la que se indique que alquilan el terreno para demostrar que tienen derecho a colocar la MHU en la propiedad.

6.8 Solicitudes no admisibles

Los siguientes tipos de solicitantes propietarios de viviendas no son admisibles para la ayuda en virtud de este programa:

- Los propietarios que hayan perdido la propiedad de su vivienda debido a una ejecución hipotecaria no pueden optar a la ayuda.
- Corporaciones, organizaciones sin fines de lucro 501(c)3 u otras organizaciones no gubernamentales.
- Personas que incumplan la normativa de la FEMA o que no hayan cumplido los requisitos de la Ley nacional de reforma del seguro contra inundaciones. Incumplimiento en este contexto significa una persona o personas que no obtuvieron y mantuvieron el seguro contra inundaciones después de recibir financiación federal para un desastre anterior.
- Propietarios de viviendas que no cumplan ninguno de los demás criterios de admisibilidad.

6.9 Requisitos de certificación para recibir ayuda

Todos los propietarios de viviendas deben aceptar lo siguiente para recibir la ayuda:

1. Permitir que los inspectores del programa accedan al interior y al exterior de la vivienda para evaluar los daños. El hecho de no permitir el acceso a cualquier parte de la vivienda puede dar lugar a la inadmisibilidad de la propiedad.
2. Firmar una autorización (elaborada por el subreceptor) para que la información facilitada por el propietario o propietarios de la vivienda pueda ser compartida con agencias estatales y federales y determinados terceros con el fin de verificar la información facilitada al programa. El solicitante debe firmar la autorización (a menos que uno de los propietarios-ocupantes admisibles haya proporcionado un poder notarial para representarle, en cuyo caso el propietario-ocupante admisible no necesita firmar la autorización).
3. Aceptar que se verifique su condición de propietarios, la cuantía de los daños causados por el desastre en la vivienda y los tipos de ayuda recibidos como consecuencia del huracán Sally.
4. Mantener a perpetuidad el seguro contra inundaciones de la propiedad si está situada en la llanura aluvial de 100 años.
5. Jurar la exactitud e integridad de toda la información proporcionada al programa bajo pena de ley.

6. Aceptar detener todas las actividades de construcción en curso en el momento de la solicitud.
7. Reconocer que cualquier DOB estará sujeta a recaptura.
8. Mantener la propiedad del inmueble hasta que finalice la construcción.
9. Aceptar firmar los documentos programáticos necesarios para recibir la ayuda.

6.10 Requisitos de admisibilidad de ingresos

Todos los propietarios deben cumplir los criterios de admisibilidad de ingresos para poder optar a la ayuda. Para cumplir este requisito de admisibilidad, los propietarios deben ser LMI con un ingreso bruto anual total del hogar que no supere el 80 por ciento del AMI, ajustado por tamaño de la familia, según lo publicado anualmente por HUD.

Los propietarios cuyos ingresos familiares se sitúen entre el 80.01 % y el 120 % del AMI podrán ser atendidos cuando el subreceptor haya proyectado que podrá cumplir o superar suficientemente el requisito del HUD de gastar al menos el 70 % de los fondos de recuperación de desastres en poblaciones con LMI. El subreceptor no ayudará a ninguna persona cuyos ingresos familiares superen el 120 % del AMI.

Los subreceptores deben realizar un cálculo de los ingresos que incluya los ingresos brutos anuales ajustados (AGI) de todos los miembros adultos de la unidad familiar, incluidos los ingresos y las fuentes en especie como la Seguridad Social y las pensiones. El subreceptor utilizará los límites de ingresos publicados por HUD para cada condado o área estadística metropolitana para determinar la admisibilidad. Los ingresos de la unidad familiar se basarán en los datos de ingresos anuales de la unidad familiar según la definición de ingresos brutos ajustados del IRS 1040 más reciente, verificados mediante la recepción de una copia del formulario o formularios fiscales más recientes de los miembros del hogar.

El subreceptor utilizará los procesos de cálculo de ingresos definidos por el HUD y descritos en los párrafos siguientes. El subreceptor certifica los ingresos en el momento en que se aporta la documentación suficiente y su validez es de un año.

No se exigirá la recertificación de los ingresos cuando el propietario de la vivienda haya ejecutado su convenio de subvención en el plazo de un año a partir de la fecha de certificación de los ingresos. El subreceptor deberá volver a calcular y certificar los ingresos si el convenio de subvención no se ha ejecutado en el plazo de un año a partir de la fecha de la certificación original de los ingresos.

El subreceptor podrá recopilar y analizar la documentación adecuada sobre los ingresos de los miembros de la unidad familiar mediante verificación por terceros o documentación de origen cuando sea necesario. Este proceso puede incluir la obtención de copias del formulario o formularios fiscales más recientes.

Los propietarios tendrán que certificar si sus ingresos han cambiado o no desde la información de su declaración de impuestos más reciente. Si se ha producido un cambio en los ingresos familiares del propietario de la vivienda, el programa puede permitir o exigir al propietario que facilite información adicional, como talones de pago u otra prueba de ingresos, para verificar el cambio. La documentación suficiente en este caso incluye los últimos tres meses de talones de cheques o una declaración firmada por el empleador en la que conste el salario y la frecuencia del pago, las declaraciones más recientes de ingresos de la Seguridad Social y de pensiones, y cualquier otra documentación sobre fuentes de ingresos.

7.0 Duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés)

7.1 Visión general

Los propietarios de viviendas que reúnan los requisitos pueden haber recibido anteriormente ayuda de otras fuentes para la reparación de su propiedad dañada por la tormenta. La Ley Robert T. Stafford de Socorro en Casos de Desastre y Ayuda de Emergencia (Ley Stafford), en su versión modificada, 42 U.S.C. sección 5121 y siguientes, prohíbe a cualquier persona, empresa u otra entidad recibir fondos federales por cualquier parte de la pérdida para la que haya recibido ayuda financiera en virtud de cualquier otro programa, de un seguro privado, de una ayuda benéfica o de cualquier otra fuente. Cuando sea posible, el subreceptor verificará electrónicamente la ayuda para la recuperación de desastres recibida a través de conjuntos de datos mantenidos a nivel federal y local, como los conjuntos de datos de préstamos para viviendas en caso de desastres de la IA y la SBA de FEMA.

Las siguientes son fuentes de financiación de ayudas proporcionadas por daños y pérdidas estructurales que se consideran la DOB y que, según la legislación federal, deben deducirse de la ayuda proporcionada por el HRRP del Subreceptor:

1. IA de FEMA para Estructura,
2. Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) de FEMA,
3. Seguro privado,
4. Aumento del costo de cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés),
5. Administración de pequeñas empresas (SBA, por sus siglas en inglés),
6. Cualquier otra fuente de financiación a disposición del propietario para el mismo fin que una subvención de la CDBG-DR que pueda duplicar la ayuda.

Los fondos recibidos de cualquier fuente, incluidos los seguros contra inundaciones, la FEMA y los seguros contra riesgos, que se hayan utilizado para cubrir las reparaciones de la vivienda del propietario reducirán el monto de la ayuda por desastres si las pruebas de los gastos equivalen como mínimo al monto de la ayuda proporcionada por la fuente. Deberá presentarse documentación que demuestre el costo y el tipo de reparación efectuada.

Todos los fondos adicionales pagados a los adjudicatarios propietarios de viviendas para el mismo fin que la adjudicación de ayuda a la vivienda del HRRP del subreceptor después de que el subreceptor haya completado la reparación, rehabilitación o sustitución de las unidades de vivienda del propietario deben devolverse al subreceptor correspondiente.

Advertencia: Cualquier persona que, a sabiendas, haga una reclamación o declaración falsa al HUD puede ser objeto de sanciones civiles o penales en virtud de 18 U.S.C. 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729.

7.2 Cálculo de la DOB del Subreceptor

La DOB es un componente de la Ley Stafford, que regula la recuperación en caso de desastres. Esencialmente, la DOB prohíbe a los beneficiarios de fondos federales para desastres cobrar dos veces por la misma actividad (es decir, por reparaciones). Los subreceptores de recuperación tras desastres que ya hayan recibido fondos de otras fuentes para reparaciones tras desastres no podrán recibir también fondos de la CDBG-DR para las mismas reparaciones.

Los subreceptores son responsables de calcular y notificar su propia DOB, que será verificada por el Departamento. Para conocer las políticas ampliadas de la DOB, consulte el Manual de políticas de la CDBG-DR de la OLTR en la página web de la OLTR.

La información sobre el cálculo de la DOB se facilitará durante una sesión de Asistencia Técnica entre el subreceptor y el Departamento.

7.3 Cálculo de la DOB del solicitante propietario

Los subreceptores son responsables de calcular y verificar todas las fechas de nacimiento de los solicitantes. El Departamento llevará a cabo la supervisión y el control de los cálculos de la DOB del subreceptor a lo largo del acuerdo de subvención.

7.3.1 Asistencia individual (AI, por sus siglas en inglés) de FEMA

Es posible que se haya proporcionado ayuda IA de FEMA a los solicitantes para la reparación de viviendas. En los casos en que los solicitantes hayan recibido ayuda para reparaciones en el hogar, dicha cantidad será considerada como la DOB por el programa. La IA de FEMA será determinada y verificada por el subreceptor a través de los conjuntos de datos proporcionados por FEMA o a través de la información proporcionada por el solicitante procedente de FEMA, como una carta de adjudicación de FEMA. Si se aportan pruebas de que la adjudicación de la FEMA incluía ayudas para elementos no relacionados con la reparación de estructuras, los montos no relacionados con la reparación de estructuras no se contabilizarán como la DOB.

La IA de FEMA será determinada y verificada por el subreceptor a través de la base de datos de FEMA. Si el subreceptor no puede verificar el importe de la IA de FEMA a través de la base de datos de FEMA, el subreceptor utilizará el monto del pago facilitado por el propietario de la vivienda en el momento de la solicitud.

Si el propietario de una vivienda puede aportar documentación a que demuestre que el monto de la IA de FEMA proporcionado por la base de datos de FEMA incluye montos no relacionados con la estructura, el subreceptor utilizará la documentación aportada por el propietario de la vivienda para ajustar el monto de pago de la IA de FEMA. La documentación aportada por el propietario se incluirá en el expediente del propietario.

7.3.2 Seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) de FEMA

Todos los pagos por pérdidas sufridas por las viviendas durante el huracán Sally en virtud de las pólizas de seguro del NFIP pueden deducirse de la cantidad que el propietario tiene derecho a recibir. Los pagos por contenido u otros gastos no se deducen de la indemnización del propietario, ya que no duplican los pagos por pérdidas estructurales. El subreceptor verificará los pagos revisando la información de las reclamaciones de FEMA o presentando una solicitud de verificación a FEMA. Si el propietario de una vivienda puede aportar documentación que demuestre que el monto de los ingresos del seguro proporcionado por la base de datos de la FEMA incluye elementos no relacionados con la pérdida estructural, el subreceptor utilizará la documentación aportada por el propietario para ajustar el pago del seguro dentro del cálculo de la DOB. La documentación aportada por el propietario debe proceder de la compañía de seguros que emitió los pagos y se incluirá en el expediente del propietario.

7.3.3 Aumento del Costo de Cumplimiento (ICC, por sus siglas en inglés)

Las estructuras dañadas por una inundación pueden tener que cumplir ciertos requisitos de construcción para reducir el riesgo de futuros daños por inundación antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para ayudar a cubrir estos costos, el NFIP incluye la cobertura ICC en todas las Pólizas Estándar de Seguro contra Inundaciones nuevas y renovadas. El ICC es una DOB si el propietario de una estructura solicita reembolso o ayuda adicional para elevación, demolición, protección contra inundaciones o realojamiento (una de las cuatro opciones disponibles en el marco del ICC) y ya ha recibido un beneficio del ICC en virtud del NFIP. El subreceptor determinará

la DOB en relación con los fondos del ICC para actividades de elevación y/o demolición. Si el subreceptor no puede determinar el monto o la finalidad de los ingresos del ICC utilizando la documentación proporcionada por el propietario, el subreceptor buscará información adicional de otras fuentes fiables, incluidos otros programas gubernamentales, incluida la información directa del NFIP.

7.3.4 Seguro privado

Todos los montos de liquidación de seguros de propiedad, inundaciones o siniestros por pérdidas en viviendas se deducen de la ayuda de financiación concedida al solicitante. Los pagos de seguros privados por contenidos u otros gastos no se deducen de la ayuda económica concedida al solicitante. Todos los montos de liquidación de seguros privados por pérdidas en viviendas se consideran una DOB y pueden reducir el monto de la ayuda por desastres. Las indemnizaciones del seguro suelen dividirse en distintas categorías que pueden cubrir el contenido o la estructura de la vivienda. Solo se incluirán en el cálculo de la DOB los ingresos por reparación, sustitución o mitigación de la estructura. El monto del seguro pagado por el contenido se excluirá del cálculo de la DOB.

El subreceptor determina y verifica los ingresos del seguro poniéndose en contacto con la compañía de seguros y verificando los ingresos. Si el subreceptor no puede verificar los ingresos del seguro privado a través de la compañía de seguros, utilizará el pago de siniestros facilitado por el propietario de la vivienda. Si el propietario de la vivienda puede aportar documentación que demuestre que el monto del seguro proporcionado por la compañía de seguros incluye elementos no cubiertos en la evaluación de la vivienda o no pagados para cubrir pérdidas estructurales, el subreceptor utilizará la documentación para ajustar el pago del seguro privado en el cálculo de la DOB. Además, si un solicitante declara no tener seguro en su solicitud, pero tiene una hipoteca en vigor, el subreceptor pedirá al solicitante la documentación del seguro privado.

La eliminación del moho no se incluye en la evaluación de la vivienda por pérdida estructural durante los procedimientos de ajuste de las reclamaciones de seguros. Por lo tanto, los pagos del seguro para cubrir el saneamiento del moho no se deducen de la ayuda de financiación concedida al propietario de la vivienda. El propietario debe aportar documentación de la compañía de seguros que emitió los pagos o una orden de un procedimiento administrativo o tribunal competente.

7.3.5 La Administración de pequeñas empresas (SBA, por sus siglas en inglés)}

La normativa federal considera que los préstamos aprobados de la SBA para reparación y reconstrucción constituyen una DOB para los programas de reparación financiados con fondos federales. Si un solicitante ha suscrito un préstamo con la SBA para cubrir el costo de las reparaciones o la reconstrucción, el importe total del préstamo aprobado se considera una DOB, a menos que el solicitante haya rechazado el préstamo o solicitado una reducción tras la aprobación inicial del préstamo por parte de la SBA. Como se describe en 84 FR 28836, “El monto de un préstamo subvencionado que se rechaza o cancela no es una DOB”. Por lo tanto, el Departamento y sus subreceptores están adoptando las políticas descritas en las secciones 6.3.5.1 a 6.3.5.3 con respecto a los préstamos de la SBA rechazados y cancelados.

7.3.5.1 Préstamos SBA rechazados

Los préstamos rechazados son montos de préstamos ofrecidos por un prestamista, pero rechazados por el solicitante, lo que significa que el solicitante nunca firmó los documentos del préstamo para recibir los desembolsos del mismo. El subreceptor intentará verificar los montos de los préstamos rechazados utilizando datos de terceros procedentes de la SBA. Los préstamos rechazados deben documentarse a través de la base de datos de la SBA junto con una comunicación escrita del prestamista (SBA).

7.3.5.2 Préstamos SBA cancelados

El solicitante (prestatario) ha suscrito un acuerdo de préstamo, pero por diversas razones, la totalidad o una parte del monto del préstamo no se ha desembolsado y ya no está a disposición del solicitante. La cancelación del préstamo puede deberse a la mora del prestatario, al acuerdo de ambas partes para cancelar la parte no desembolsada del préstamo o a la expiración del plazo para el que el préstamo estaba disponible para el desembolso. El monto del préstamo cancelado es el que ya no está a disposición del solicitante. Si un solicitante cancela la totalidad o una parte de un préstamo de la SBA relacionado con la reparación de la vivienda, solo se considerará la DOB el monto del préstamo aceptado. Los montos de préstamos subvencionados cancelados no se consideran DOB, pero están sujetos a otros requisitos que figuran a continuación. Los solicitantes no podrán emprender acciones para restablecer el préstamo cancelado ni retirar montos adicionales de préstamos no desembolsados.

- Los préstamos cancelados que nunca fueron utilizados deben documentarse a través de los datos de la SBA que demuestren la utilización de \$0 junto con una comunicación escrita del prestamista (SBA, por sus siglas en inglés).
- Los préstamos cancelados en los que se ha dispuesto de una parte del préstamo, pero se ha cancelado el resto, deben verificarse en la fuente de datos de la SBA junto con una comunicación escrita del prestamista (SBA, por sus siglas en inglés). El monto del préstamo actual aceptado se considerará una DOB.

7.3.5.3 Montos de préstamos SBA aceptados, pero no desembolsados

Esta situación es similar a la de los préstamos cancelados, pero el solicitante (prestatario) o la agencia prestamista (SBA, por sus siglas en inglés) no tomaron ninguna medida formal para cancelar formalmente el préstamo. Los montos de préstamos subvencionados aceptados, pero no desembolsados no se consideran una DOB, pero están sujetos a requisitos adicionales; los solicitantes no pueden pedir extracciones posteriores de la parte no desembolsada del préstamo.

- Los préstamos aceptados, pero no desembolsados que nunca se hayan utilizado deben documentarse a través de los datos de la SBA que demuestren la utilización de \$0 junto con una comunicación escrita del prestamista (SBA, por sus siglas en inglés).
- Los préstamos aceptados, pero no desembolsados de los que se ha dispuesto de una parte, pero de los que nunca se ha desembolsado el resto, deben verificarse en la fuente de datos de la SBA junto con una comunicación escrita del prestamista (SBA, por sus siglas en inglés). El monto del préstamo desembolsado se considerará una DOB.

Se requerirá un acuerdo por escrito entre el solicitante y el subreceptor para los préstamos SBA cancelados y aceptados, pero no desembolsados. El solicitante debe comprometerse por escrito en a no emprender ninguna acción para restablecer un préstamo de la SBA cancelado o a no solicitar futuras retiradas de fondos no desembolsados de un préstamo de la SBA.

7.3.6 Excepciones a la Duplicación de Beneficios

No todas las ayudas recibidas por un solicitante se consideran DOB para la rehabilitación o reconstrucción de viviendas. Por lo tanto, hay tipos de ayudas recibidas por un solicitante que no constituirán una DOB para la reparación o reconstrucción de la vivienda. El HRRP del Subreceptor permitirá reducciones de los totales de la DOB si el solicitante puede demostrar que el uso o control de los fondos cumple ciertos criterios. De acuerdo con 84 FR 28836, el HRRP del Subreceptor “debe excluir los montos que son: uno (1) proporcionado para un propósito diferente; o dos (2) proporcionado para el mismo propósito (actividad admisible), pero para un uso diferente y

permisible (costo)".² Además, en la sección IV.B del 84 FR 28836 se describen otros casos en los que no se incluirán fondos en la DOB de los que no disponga el equipo.

7.3.6.1 Costo admisible de las reparaciones

Los propietarios de viviendas que utilizaron los beneficios recibidos del seguro, SBA y FEMA u otras fuentes para hacer reparaciones en su propiedad dañada por el huracán Sally y pueden documentar estos gastos pueden ser capaces de deducir cantidades verificables de estos gastos de la evaluación de la DOB. Esto significa que el monto original de la DOB evaluado por el subreceptor puede reducirse en la cantidad que el propietario de la vivienda gastó en reparaciones subvencionables verificables.

Se exigirá al propietario que documente las reparaciones realizadas en la vivienda mediante un proceso desarrollado por el subreceptor y aprobado por el Departamento.

7.3.6.2 Fraude de contratistas

Si un propietario ha sido víctima de un fraude por parte de un contratista, la cantidad pagada a este no se contabilizará como DOB siempre que el propietario haya presentado una denuncia policial y haya hecho todo lo posible por recuperar los fondos antes de la fecha de la solicitud.

7.3.6.3 Liquidación forzosa de la hipoteca

Si la compañía hipotecaria del propietario de la vivienda impuso un pago forzoso sobre los ingresos del seguro, el monto del seguro puede no contar como DOB. En tales casos, el monto utilizado para este fin y verificado por el subreceptor puede excluirse del cálculo de la DOB si está respaldado por la documentación adecuada. Dicha documentación debe consistir en una carta con el membrete de la compañía hipotecaria y firmada por un representante autorizado de la misma en la que se indique que el propietario de la vivienda estaba obligado a utilizar los fondos de ayuda por desastre para el pago de la hipoteca. El subreceptor intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del propietario de la vivienda. La amortización voluntaria de la hipoteca, con el producto del seguro, es una DOB que se contabilizará en el cálculo de la indemnización del propietario.

7.3.6.4 Tarifas legales

Los honorarios de abogados que se pagaron para obtener con éxito el producto del seguro se abonarán al propietario y se excluirán como parte de su DOB. Los propietarios tendrán que aportar pruebas de pago y un documento de sentencia o acuerdo que demuestre el éxito de la acción legal. Todos los demás honorarios legales que un propietario pueda haber pagado con los ingresos de la ayuda por desastre se incluirán como parte de su DOB.

7.3.6.5 Declaraciones fiscales

Las declaraciones del impuesto sobre la renta de las personas físicas relacionadas con las pérdidas sufridas por la vivienda no afectan a la concesión de ayudas a la financiación y no se consideran DOB. Los propietarios deben consultar a su asesor fiscal personal para que les oriente sobre cualquier asunto relacionado con los impuestos.

7.3.7 Cálculo del monto de la compensación de la DOB

La documentación proporcionada e informada por el solicitante para la reparación admisible del hogar relacionada con el huracán Sally se totalizará y se considerará para el crédito al propietario de la vivienda. De acuerdo con 84 FR 28836, el subreceptor puede excluir a efectos de la DOB "la ayuda que haya sido: (1) proporcionada para un propósito diferente; (2) proporcionada para el mismo propósito (actividad admisible), pero para un uso diferente y permitido (costo); (3) no disponible para el solicitante; (4) un préstamo privado no

² <https://www.govinfo.gov/content/pkg/FR-2019-06-20/pdf/2019-13147.pdf>

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

garantizado por la SBA; o (5) cualquier otro activo o línea de crédito disponible para el solicitante”. Los solicitantes deben presentar documentación que justifique la compensación admisible a la DOB. La documentación aceptable para justificar un desplazamiento de la fecha de nacimiento puede incluir, entre otros, los siguientes documentos:

1. Declaración de auto certificación en la que se detallan los gastos de reparación de la vivienda y la mano de obra;
2. Informes policiales y cualquier otra documentación de intentos de recuperación de fondos, presentada antes de la solicitud, que verifique el fraude del contratista;
3. Facturas que confirman los honorarios legales asociados al cobro del procedimiento de seguro;
4. Carta de la compañía hipotecaria o del banco del propietario de la vivienda confirmando el pago o la amortización forzosa de la hipoteca; y
5. Recibos de reparaciones en el hogar, si procede.

El subreceptor evaluará las reparaciones documentadas y determinará el valor de las reparaciones relacionadas con la tormenta realizadas mediante la realización de un DRV, o un proceso equivalente. Las declaraciones auto certificadas de los propietarios de viviendas deben ser revisadas en detalle por el subreceptor para determinar:

1. Si se puede determinar razonablemente que las reparaciones se produjeron después del huracán.
2. Un valor razonable del costo de las reparaciones de la vivienda (incluida la posible mano de obra, sin incluir la mano de obra propia, como se ha explicado anteriormente).

El valor de las reparaciones subvencionables, determinado por el subreceptor, se comparará con el monto total de los beneficios recibidos.

7.3.8 Financiación de la Brecha de la DOB

Durante el HRRP del Subreceptor, se analizará la DOB para determinar si existe alguna brecha en la DOB. Durante la revisión de admisibilidad del expediente de un propietario, antes de la ejecución del acuerdo de subvención al propietario, el subreceptor llevará a cabo un análisis de la DOB para determinar si existe una brecha de la DOB. La brecha DOB es el monto total de los beneficios excluibles y no excluibles percibidas menos el monto en dólares de los beneficios excluidos (beneficios excluibles). Si el monto de los beneficios no excluibles es superior a \$0.00, existe una brecha de la DOB.

Los subreceptores deben desarrollar procesos para la recuperación de los montos de la brecha de la DOB, que deben ser aprobados por el Departamento. Este proceso debe cumplir los siguientes requisitos mínimos:

- Los montos de la brecha de la DOB deben recuperarse antes de la ejecución del acuerdo de subvención del propietario.
 - Alternativamente, si el solicitante cumple los requisitos para recibir una subvención de reconstrucción o sustitución, la brecha de la DOB puede satisfacerse mediante una reducción del alcance que reduzca el valor en dólares del beneficio proporcionado al solicitante a través del subreceptor.
- Los subreceptores deben notificar por escrito al solicitante si se descubre una brecha de la DOB.
 - Los subreceptores deben proporcionar a los solicitantes 30 días a partir de la fecha de notificación de la brecha de la DOB para satisfacer la brecha de la DOB proporcionando fondos por el monto de la brecha de la DOB, aceptando una reducción del alcance, o ambas cosas.
 - Si un solicitante no satisface la brecha de la DOB en el plazo de 30 días asignado, el caso del solicitante puede cerrarse.
- La construcción no se iniciará en la propiedad dañada hasta que se resuelva la brecha de la DOB.
- Los propietarios de viviendas no pueden utilizar los fondos complementarios de la DOB para actividades de construcción como mejoras, ampliaciones u otras actividades innecesarias.

7.3.9 Subrogación

La subrogación es una doctrina jurídica que permite a una persona asumir los derechos de otra. En el contexto de las subvenciones para la recuperación de desastres, el propietario de una vivienda debe suscribir un acuerdo de subrogación por el que el subreceptor obtenga el derecho a cobrar cualquier beneficio adicional de , incluidos, entre otros, los pagos de recuperación de desastres o seguros de , que el propietario reciba por los daños causados por el huracán Sally después de que haya suscrito un acuerdo de subvención para propietarios de viviendas con el subreceptor.

Cuando un solicitante reciba beneficios de fuentes federales de ayuda en caso de desastres, de organizaciones sin fines de lucro o de su seguro después de que se haya tomado la decisión de adjudicación, es posible que el solicitante deba estos fondos al subreceptor. Todos los beneficios duplicados o la financiación recibida deben ser remitidos o contabilizados por el subreceptor, independientemente de cuándo los reciba el propietario de la vivienda. Si los propietarios de viviendas reciben beneficios o financiación adicionales para el mismo fin que la adjudicación del HRRP del Subreceptor (reparación permanente de la vivienda dañada por la tormenta) incluso después de que se haya ejecutado el acuerdo de subvención para propietarios de viviendas o se haya completado la construcción, el propietario de la vivienda deberá informar de la financiación adicional al Subreceptor.

Al aceptar la adjudicación, los propietarios se comprometen a informar al subreceptor de cualquier beneficio duplicado de o de los fondos de siempre que los reciban. Al recibir un informe de que se han recibido beneficios o fondos adicionales, el subreceptor volverá a calcular la ayuda concedida al propietario de la vivienda y le dará instrucciones sobre si la ayuda concedida al propietario de la vivienda se reducirá en dicha cantidad, o si el propietario de la vivienda debe remitir dichas cantidades al subreceptor en concepto de reembolso (cuando la ayuda adicional (beneficios o fondos) se reciba después de los desembolsos del programa). Cada propietario firmará un Acuerdo de Subrogación y estará obligado a cumplirlo. Los subreceptores deben asegurarse de que los solicitantes conozcan las políticas de subrogación establecidas.

8.0 Inspecciones y revisiones medioambientales

8.1 Visión general

Se aplican a este programa todas las normativas federales relativas a contratación, normas laborales y revisiones medioambientales, incluidos los requisitos sobre pintura con plomo. La solicitud puede requerir una revisión adicional a medida que se resuelven los problemas, lo que puede ampliar el plazo del proceso de revisión.

El subreceptor realiza una inspección in situ de los daños una vez finalizada toda la verificación de terceros exigida por el HRRP del subreceptor, así como una revisión medioambiental. Para poder acogerse al programa, los propietarios de viviendas deben someterse a un examen medioambiental. En la fase de presentación de la solicitud se notifica por escrito a los propietarios que deben suspender cualquier obra en curso en una residencia dañada hasta que finalice el estudio medioambiental. Este aviso se facilita en la sección de acuse de recibo de la solicitud en línea. Los propietarios que no cesen las obras no podrán acogerse al programa. El inspector debe tener pleno acceso a la propiedad para tomar nota de cualquier trabajo que se haya iniciado y/o completado.

8.2 Inspección inicial y verificación de daños

Como se indica en el AAN, todas las mejoras de la propiedad financiadas por la CDBG-DR deben ser para las necesidades de vivienda no satisfechas resultantes del huracán Sally, un desastre de calificación. Los daños no causados por el huracán solo pueden abordarse en estructuras que también presenten daños relacionados con el huracán. Las estructuras construidas antes de 1978 deben inspeccionarse para detectar peligros de pintura con base de plomo (LBP, por sus siglas en inglés). Cuando se detecten peligros de este tipo, se notificará al propietario o propietarios de la vivienda y se tomarán las medidas oportunas para mitigar los peligros derivados de la LBP.

El Subreceptor realizará visitas sobre el terreno para observar y registrar la presencia de daños no reparados causados por el huracán Sally, determinar el alcance de los daños y determinar el costo estimado de la rehabilitación. El propietario deberá estar presente en estas visitas. El inspector deberá inspeccionar el exterior y el interior de la vivienda para observar y registrar los daños. El inspector tomará nota de cualquier problema medioambiental en el emplazamiento o en sus inmediaciones que pueda afectar a la evaluación.

Durante la visita in situ y el proceso de ECR no se realizan pruebas destructivas. Esto significa que los daños ocultos no se tienen en cuenta durante este proceso. Por ejemplo, los daños causados por termitas detrás de una pared no se descubrirían durante el proceso de estimación si el revestimiento de la pared está intacto.

8.3 Artículos admisibles y no admisibles

Los artículos dañados por el huracán Sally, como aires acondicionados, sistemas de calefacción y calentadores de agua, pueden ser sustituidos en el marco del HRRP del Subreceptor. Los electrodomésticos y los componentes de la vivienda que no formen parte integrante de la estructura de la vivienda y no sean esenciales para la salud y la seguridad básicas, como los garajes y cocheras independientes de , , no son admisibles para su sustitución en el marco del HRRP del Subreceptor. Sin embargo, en algunos casos en los que la zonificación o las directrices de la Asociación de Propietarios de Viviendas (HOA, por sus siglas en inglés) requieran cocheras y/o garajes, los garajes y cocheras independientes podrán ser considerados por el subreceptor. Los artículos de lujo y los artículos con un grado de calidad superior a las normas básicas, como las encimeras de granito, no pueden sustituirse por otros iguales.

8.4 Revisión Medioambiental

El subreceptor llevará a cabo una amplia Revisión Medioambiental a nivel programático Nivel I. Esto incluirá la coordinación con las agencias federales, estatales y locales cuando proceda. Además, todos los propietarios de

Directrices del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas de los Subreceptores del Huracán Sally

viviendas que lo soliciten deben pasar una revisión medioambiental de nivel II específica del emplazamiento exigida por el Gobierno federal, que contiene una lista de comprobación reglamentaria de 15 puntos de revisión obligatorios; algunos de los cuales pueden considerarse excluidos categóricamente por no ser aplicables al proyecto, como los acuíferos de fuente única. Las categorías abordadas en los niveles I y II incluyen: (1) Conservación histórica, incluidas la Oficina Estatal de Conservación Histórica y las revisiones tribales y el Monumento Histórico Nacional; (2) Gestión de llanuras aluviales y seguros contra inundaciones; (3) Humedales; (4) Ley de Gestión de Áreas Costeras; (5) Acuíferos de Fuente Única; (6) Ley de Especies en Peligro; (7) Ley de Ríos Salvajes y Escénicos; (8) Calidad del aire; (9) Ley de Política de Protección de Tierras Agrícolas; (10) Justicia medioambiental; (11) Reducción y control del ruido; (12) Emplazamiento de proyectos subvencionados por el HUD cerca de operaciones peligrosas; (13) Productos químicos y gases tóxicos, materiales peligrosos, contaminación y sustancias radiactivas; (14) Zonas libres de aeropuertos y zonas con potencial de accidentes; (15) Ley de recursos de la barrera costera/Ley de mejora de la barrera costera. Esta Revisión Medioambiental correrá a cargo del subreceptor. Una revisión específica del emplazamiento incluye una revisión de los temas de revisión medioambiental definidos por el HUD.

Las cuestiones identificadas a través del proceso de revisión medioambiental deberán ser abordadas por el subreceptor y, en algunos casos, podrán aplicarse medidas paliativas antes o durante el proceso de construcción. El subreceptor podrá pagar la mitigación de los problemas identificados durante la revisión medioambiental, como la identificación de LBP, si se considera una actividad admisible. Los subreceptores deben proporcionar a los propietarios de viviendas todas las notificaciones exigidas a nivel federal.

La Revisión Medioambiental es una revisión separada y distinta de cualquier otra revisión. Otras revisiones medioambientales realizadas previamente (o proporcionadas por el propietario) no satisfarán los requisitos del subreceptor, pero pueden tenerse en cuenta en el proceso de revisión. Si no se puede eliminar una afección medioambiental detectada en la propiedad de un propietario, es posible que la propiedad no pueda optar a la ayuda.

Durante la Revisión Medioambiental, el subreceptor puede determinar que, debido a condiciones medioambientales extraordinarias, el lugar no es viable para su rehabilitación, demolición o reconstrucción. En estos casos, la propiedad puede no ser admisible.

8.5 Requisitos de Elevación

Los subreceptores deben evaluar detalladamente los expedientes de los propietarios para determinar los requisitos de elevación. Los subreceptores que determinen que las viviendas situadas en una llanura aluvial son admisibles para recibir ayuda a través del HRRP del Subreceptor deben tener en cuenta lo siguiente.

Los factores que intervienen en la determinación de si se exigirá la elevación incluyen la ubicación de la estructura dentro de una llanura aluvial, la determinación de daños sustanciales/mejoras sustanciales y el beneficio al que tendrá derecho el solicitante en función de su tipo de estructura. El subreceptor no emprenderá actividades de elevación como medida independiente que no esté relacionada con la reparación de los daños causados por el huracán Sally.

Las casas con daños sustanciales, según lo determinado por la jurisdicción local, requerirán elevación a los dos pies por encima del requisito de Elevación Base de Inundación (BFE, por sus siglas en inglés) o el requisito local, el que sea mayor. Las viviendas que vayan a ser mejoradas sustancialmente por el HRRP del Subreceptor, tal y como determine la evaluación del alcance del proyecto por parte de la jurisdicción local durante el proceso de obtención de permisos, requerirán la elevación a los dos pies por encima del requisito BFE o del requisito local, el que sea mayor.

8.6 Certificados de Elevación

El subreceptor seguirá las directrices del HUD para garantizar que todas las estructuras, tal y como se definen en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y situadas en la llanura aluvial del 1 por ciento anual (o de 100 años), que reciban ayuda para nuevas construcciones, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, tal y como se definen en 24 CFR 55.2(b) (10), estén elevadas con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima de la BFE. El subreceptor solicitará certificados de elevación para los proyectos de construcción según sea necesario para cumplir las directrices del HUD.

9.0 Determinación de la adjudicación

Además de los costos asociados a la reparación de la estructura, los premios pueden incluir gastos por costos adicionales relacionados, como requisitos de construcción ecológica y mitigación, elevación, seguros, modificaciones de accesibilidad para discapacitados, reparación o sustitución de agua, alcantarillado y necesidades de conexión de servicios públicos. También son subvencionables las medidas y mejoras energéticas rentables que cumplan la zonificación y el código locales, las HQS exigidas, especialmente aquellas mejoras que añadan una mayor resistencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos, las correas del tejado y otros elementos. También serán subvencionables la revisión medioambiental y la determinación de la rehabilitación necesaria para elementos como la reducción de la pintura con base de plomo, la reducción del amianto u otros componentes de rehabilitación.

Podrán incluirse elevaciones para los propietarios de viviendas que cumplan los requisitos determinados por el subreceptor, incluidas las propiedades que hayan sufrido daños considerables según los requisitos sobre terrenos inundables aprobados a nivel local. Se exigirá la elevación de las propiedades atendidas por el subreceptor que sufran daños importantes en la llanura aluvial y podrá evaluarse caso por caso cuando así lo exija la ordenanza local. El subreceptor seguirá las directrices del HUD para garantizar que todas las estructuras, tal y como se definen en 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y situadas en la llanura aluvial del 1 por ciento anual (o de 100 años), que reciban ayuda para nuevas construcciones, reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales, tal y como se definen en 24 CFR 55.2(b) (10), estén elevadas con el piso más bajo, al menos dos pies por encima de la elevación de la llanura aluvial del 1 por ciento anual.

El subreceptor seguirá estos pasos para calcular la adjudicación de una vivienda:

1. Determinar los costos de reparación admisibles.
2. Identificar todos los DOB.
3. Deducir la ayuda considerada duplicada (DOB).
4. Aplicar el tope máximo de adjudicación de \$350,000.
5. Identificar el valor de mercado anterior a la tormenta a partir de los registros del condado del solicitante u otra fuente aplicable.
6. Comparar el valor de adjudicación determinado con el valor de mercado anterior a la tormenta para determinar si el beneficio será de reconstrucción, sustitución o rehabilitación.

Costos/Necesidad de Reparación Admisibles: El subreceptor determinará una estimación de reparación admisible utilizando la información de la inspección. El presupuesto de reparación se valorará sobre la base de materiales de calidad económica/estándar y costos de mano de obra estándar del sector.

Cálculo potencial de la DOB: El subreceptor tendrá en cuenta la DOB completa en el momento del cálculo de la adjudicación de la reparación. El subreceptor completará el análisis de la DOB durante la revisión de admisibilidad del expediente de un propietario de vivienda, y antes de la ejecución del acuerdo de subvención al propietario de vivienda.

El subreceptor debe justificar toda la financiación de la DOB antes de que el propietario de la vivienda reciba la subvención. Los propietarios de viviendas con una brecha de la DOB deben devolver todos los fondos duplicados de acuerdo con los procesos de recaptura de la DOB establecidos por el subreceptor.

9.1 Adjudicación Cero

Un solicitante puede cumplir los requisitos de admisibilidad del programa, pero no optar a una beca. Esto se conoce como adjudicación cero. Un expediente de adjudicación cero se identifica como un expediente en el que la DOB total de un solicitante supera el monto total de adjudicación admisible (daños restantes del huracán Sally) para un beneficio de reparación, reconstrucción o sustitución.

Apéndice A: Plan de marketing afirmativo

DEO y los subreceptores se comprometen a promover afirmativamente la vivienda justa a través de políticas de marketing afirmativas establecidas. Los esfuerzos de marketing afirmativo para la financiación de desastres incluirán lo siguiente:

1. Este Plan de Marketing Afirmativo, basado en la normativa del HUD, describe las políticas y procedimientos para las actividades relacionadas con la vivienda. Se establecen procedimientos para comercializar afirmativamente las unidades financiadas a través del programa. Los procedimientos abarcan la difusión de información, la asistencia técnica a los propietarios de viviendas, la gestión de proyectos, los requisitos de presentación de informes y la revisión de proyectos.
2. El objetivo del Departamento es garantizar que las personas admisibles de clases protegidas por las leyes federales de vivienda justa y no discriminación, y las personas de las comunidades históricamente afligidas y desatendidas tengan la oportunidad de solicitar ayuda para rehabilitar sus propiedades que sufrieron daños debido al huracán Sally y sus secuelas. Para garantizar que las clases protegidas, las poblaciones vulnerables y otras comunidades históricamente desfavorecidas y desatendidas tengan un acceso razonable a los esfuerzos de recuperación, se pedirá a los subreceptores que den prioridad a estas personas, además de a las poblaciones vulnerables y en riesgo con mayor necesidad.
3. De acuerdo con las políticas y procedimientos de marketing afirmativo, se informará a los participantes del programa sobre las oportunidades disponibles y los requisitos de apoyo a través de consejeros, material impreso y electrónico, publicaciones, contacto directo, talleres/seminarios y la colocación de folletos/carteles en instalaciones públicas.
4. Los subreceptores realizarán marketing a través de medios de comunicación ampliamente disponibles, y se tomarán medidas para promocionar afirmativamente el programa de la CDBG-DR de Rebuild Florida de la siguiente manera:
 - A. Anúnciese en medios de comunicación que ofrezcan acceso exclusivo a personas consideradas miembros de una clase protegida en virtud de la Ley de Vivienda Justa.
 - B. Póngase en contacto con organizaciones públicas o sin fines de lucro y celebre y asista a reuniones comunitarias.
 - C. Otras formas de divulgación adaptadas para llegar a la población admisible, incluida la divulgación puerta a puerta si es necesario.
5. Las solicitudes y los formularios se ofrecerán en inglés y otros idiomas predominantes en la región. Además, se hará todo lo posible para ayudar a los propietarios con conocimientos limitados de inglés (LEP, por sus siglas en inglés) en el proceso de solicitud.
6. Se tomarán medidas para que el programa sea accesible a las personas consideradas miembros de una clase protegida en virtud de la Ley de Vivienda Justa, celebrando reuniones informativas en edificios que cumplan la Ley de Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés), proporcionando asistencia en lenguaje de señas y asistencia especial para las personas con deficiencias visuales cuando lo soliciten (con tres días de antelación).
7. Se conservará la documentación de todas las medidas de marketing utilizadas, incluidas copias de todos los anuncios y avisos, y se pondrá a disposición del público que la solicite.