

Directrices del Programa de Pequeñas Viviendas de Alquiler

Programa de Reparación y Reemplazo
de Viviendas de Florida por el Huracán
Michael

20 de mayo de 2021 Versión 4.0



HISTORIAL DE VERSIONES

1/28/2021	1.0	versión preliminar
3/16/2021	2.0	Revisiones del análisis de viabilidad, metodología de reducción del alcance del DOB y dirección de la información de contacto de las reconsideraciones.
4/7/2021	3.0	Revisión de los umbrales de sustitución de las unidades móviles de vivienda (MHU).
5/20/2021	4.0	Actualizado para reflejar los límites de ingresos del HUD de 2021.

POLÍTICA DE VERSIONES

El historial de versiones se recoge en la tabla anterior, con notas relativas a los cambios de versión. Las fechas de cada publicación también se registran en esta tabla.

Los cambios de política dentro de este documento darán lugar a la emisión de un nuevo número de versión principal con una fecha de publicación claramente indicada. Por ejemplo, un cambio en los criterios de elegibilidad del programa justificaría la publicación de la Versión 1.0 a la Versión 2.0, un aumento del número de versión principal. Los futuros cambios de política darán lugar a una revisión adicional y a la emisión de un nuevo número de versión primario.

Contenido

1.	Descripción del programa	7
1.1	Objetivo del programa	7
1.1.1	Introducción	7
1.1.2	National Objective and Eligible Activities	9
1.1.3	Definiciones.....	10
1.1.4	Administración y ejecución del programa de vivienda de DEO	17
1.2	Límites de ingresos del HUD	19
1.3	Requisitos del programa	19
1.4	Aplicaciones	20
1.5	Calendario de prioridades.....	20
1.6	Programa de Educación	21
1.7	Tipos de estructuras elegibles.....	21
1.7.1	Requisitos de la vacante	23
1.7.2	Condominios, casas adosadas y otras estructuras con paredes compartidas.....	23
1.8	Tipo de asistencia ofrecida	26
1.9	Ley de Reubicación Uniforme (URA).....	29
1.10	Normas de construcción	29
1.11	Normas de accesibilidad	30
1.12	Límites de asignación y ayuda a la vivienda.....	30
1.13	Análisis de la viabilidad de la reparación	31
1.13.1	Casas construidas en el lugar	31
1.13.2	Unidades de viviendas prefabricadas (MHU).....	32
1.14	Capacidad de respuesta del propietario	32
1.15	Responsabilidades del propietario	32
1.16	Préstamos condonables, seguimiento y reembolso	34
1.17	Excepciones de diligencia debida para la tramitación de cartas de compromiso	35
1.17.1	Informes de crédito y autorizaciones para divulgar información	35
1.17.2	Informes sobre el título.....	35
1.17.3	Ingresos de los inquilinos y arrendamientos	35
1.18	Reclamaciones/Apelaciones/Conflicto de intereses.....	36
1.18.1	Reclamaciones de vivienda justa	36

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

1.18.2	Conflicto de intereses	36
1.19	Políticas antifraude y de cumplimiento de la normativa	37
1.20	Archivos, registros e informes	37
1.21	Auditorías estatales y federales.....	38
1.22	Requisitos de contratación	38
2	Requisitos para ser propietario de una vivienda de alquiler	40
2.1	Daños por el huracán Michael	40
2.2	Ubicación.....	41
2.3	Prueba de ciudadanía estadounidense o de residencia permanente legal	42
2.4	Prueba de propiedad	42
2.5	Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de propiedad	43
2.5.1	Contratos de compra	43
2.5.2	Acto de donación	43
2.5.3	Confíe en	43
2.6	Uso de la propiedad	44
2.7	Impuestos sobre la propiedad	44
2.8	Tipo de propiedad	44
2.9	Solicitantes no elegibles.....	44
2.10	Requisitos de certificación para recibir la ayuda	45
3	Duplicación de prestaciones (DOB).....	46
3.1	Resumen	46
3.2	Asistencia de FEMA (subvenciones para la recursos de catástrofes)	46
3.3	Seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) de la FEMA	47
3.4	Aumento del coste de cumplimiento (ICC)	47
3.5	Seguro privado	48
3.6	La Administración de Pequeñas Empresas (SBA).....	48
3.7	Excepciones a la duplicación de prestaciones	50
3.8	Coste admisible de las reparaciones.....	50
3.9	Fraude de contratistas	51
3.10	Pago forzoso de la hipoteca.....	51
3.11	Honorarios legales	51
3.12	Declaraciones de impuestos	51
3.13	Cálculo del importe de la compensación de la DOB	51
3.13.1	Reparación y sustitución (casas móviles).....	52

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

3.13.2	Reconstrucción.....	52
3.14	Subrogación	52
4	Inspecciones y revisiones medioambientales.....	54
4.1	Resumen de las inspecciones y revisiones medioambientales.....	54
4.2	Inspección inicial y verificación de daños	54
4.3	Artículos elegibles y no elegibles	54
4.4	Revisión medioambiental	55
4.5	Requisitos de elevación	55
5	Determinación de la adjudicación	57
5.1	Costes/necesidades de reparación subvencionables	57
5.2	Cálculo de la posible duplicación de beneficios.....	57
5.3	Premio Cero	58
6	Preconstrucción	59
6.1	Financiación de la brecha del DOB.....	59
6.2	Identificación de riesgos de pintura con plomo y amianto	59
6.3	Desarrollo de los costes de los proyectos de reparación	60
6.4	Sustitución de unidades de vivienda móvil/fabricada (MHUs).....	61
6.4.1	Sustitución de MHU Reubicaciones	61
6.4.2	Registro de revisión ambiental	61
6.5	Determinación de la reconstrucción y selección del plan	62
6.5.1	Planes de reconstrucción	62
6.5.2	Condiciones de inseguridad	63
6.5.3	Estructuras demolidas.....	63
6.6	Cesiones del contratista y acuerdo de construcción	63
6.7	Documentos de ejecución del contrato.....	64
6.8	Notificación de proceder	65
6.9	Aviso de inicio de obras	65
6.10	Requisitos de los contratistas	65
7	Construcción	67
7.1	Resumen	67
7.2	Alteración y mitigación de la pintura con plomo.....	67
7.3	Inspecciones de progreso de reparación y reconstrucción	69
7.4	Inspección final e información sobre la garantía	70
7.5	Reinspecciones.....	70

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

7.6	Órdenes de cambio	70
7.7	Método de pago/factura.....	71
7.8	Responsabilidades del propietario durante la construcción	71
8	Postconstrucción.....	73
8.1	Cumplimiento de la asequibilidad después de la construcción.....	73
8.2	Revisión de cierre.....	73
8.3	Subrogación	74
8.4	Recaptura	75
	Apéndice A: Plan de marketing afirmativo	76
	Apéndice B: Proceso de reconsideración/reclamación/reclamación	78

1. Descripción del programa

1.1 Objetivo del programa

1.1.1 Introducción

La Oficina de Recuperación de Catástrofes (ODR) del Departamento de Oportunidades Económicas de Florida es la administradora de un programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes (CDBG-DR) financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) en virtud de las leyes públicas 115-254 y 116-20.

La DEO es la agencia responsable y debe rendir cuentas ante el HUD por la administración de los fondos del CDBG-DR, que han sido asignados a programas de vivienda, revitalización económica e infraestructura - implementados colectivamente bajo el Programa Rebuild Florida por la DEO. La DEO administra directamente los programas de reparación y reemplazo de viviendas.

El Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Florida (HRRP) para el Huracán Michael proporcionará asistencia para la vivienda a los afectados por el huracán Michael en octubre de 2018. Esto incluirá a los propietarios de viviendas unifamiliares, a los dueños de propiedades de alquiler y a las Autoridades de Vivienda Pública (PHA). Este documento de política y procedimientos describirá la asistencia disponible para los pequeños propietarios de alquiler que han dañado propiedades de alquiler unifamiliares, de una a cuatro unidades solamente. Las propiedades unifamiliares ocupadas por los propietarios serán atendidas de acuerdo con un conjunto separado de directrices, que se pueden encontrar en www.rebuildflorida.gov.

La intención del programa es abordar las necesidades insatisfechas restantes de recuperación de viviendas en base al aviso en el Registro Federal 85 FR 4681, del 27 de enero de 2020, específicamente con respecto a la provisión de viviendas de alquiler asequibles. La DEO ha desarrollado estas Directrices de Alquiler de Viviendas para el HRRP basándose en la información recopilada durante el análisis de necesidades insatisfechas y las subsiguientes descripciones de proyectos creadas en el Plan de Acción para la Recuperación de Desastres del Estado de Florida.

El DEO asignó inicialmente 246.263.144 dólares en fondos del CDBG-DR para el HRRP. El número total de propiedades de alquiler que serán atendidas por el programa variará en función de las condiciones del mercado y del volumen de necesidades, donde se pueden considerar los requisitos de priorización.

La DEO ha establecido dos objetivos para el HRRP. En primer lugar, reconociendo que la asignación de 246.263.144 dólares para la reparación de viviendas no cubrirá todas las necesidades, la DEO dará prioridad a la asistencia para las poblaciones en riesgo y vulnerables. En segundo lugar, la DEO está requiriendo métodos de construcción que enfatizan la calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al moho en un esfuerzo por

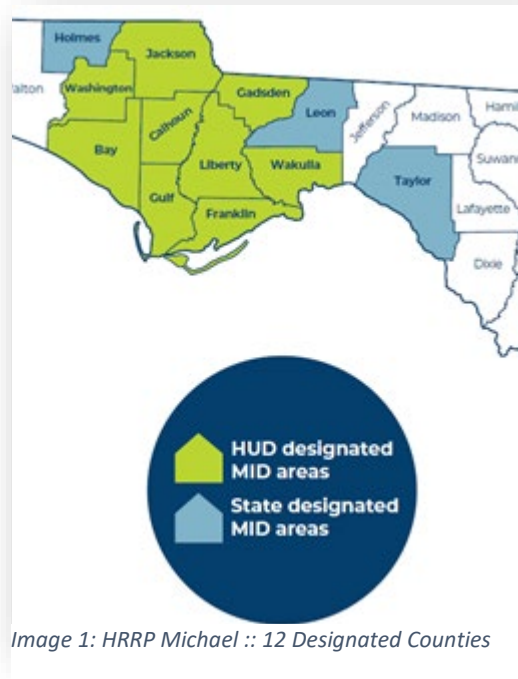
aumentar la resiliencia y proteger la vida humana, además de seguir los códigos de construcción de Florida.

El HRRP es un programa de reparación o sustitución de viviendas que dará prioridad a la atención de las familias afectadas por el huracán Michael en doce (12) condados designados como los más afectados y afligidos (MID), según lo aprobado por el HUD: Franklin, Gadsden, Leon, Liberty, Taylor, Wakulla, Bay, Calhoun, Gulf, Holmes, Jackson y Washington.

El programa gestionará y completará el proceso de construcción para la reparación o reconstrucción de las propiedades de alquiler en nombre de los propietarios de alquiler elegibles. Toda la ayuda se proporcionará en forma de préstamo condonable.

Si alguna(s) unidad(es) asistida(s) bajo este programa está(n) actualmente ocupada(s) por inquilinos, éstos tendrán la oportunidad de mudarse de nuevo a la(s) unidad(es) rehabilitada(s) o reconstruida(s) con fondos del CDBG-DR. El desplazamiento de dichos inquilinos dará lugar a la aplicación de la Ley Uniforme de Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA, por sus siglas en inglés) y de todos los requisitos, restricciones y/o exenciones asociados que se describen en la(s) notificación(es) del Registro Federal que rige(n), la orientación federal y la propia URA.

Los requisitos federales para la prestación de asistencia a la construcción en el marco del HRRP son complejos y requerirán un proceso de varios pasos (véanse las figuras 1 y 2 a continuación) para garantizar el cumplimiento de todas las normativas y requisitos vinculados a la fuente de financiación. Con la ayuda del personal y de los proveedores, el estado trabajará con un grupo de contratistas calificados y contratados que serán asignados por el programa para reparar, reconstruir o reemplazar las propiedades dañadas. Los propietarios de viviendas de alquiler completarán las solicitudes y presentarán la documentación de elegibilidad que se requiere para avanzar a una adjudicación de beneficios a los propietarios de viviendas de alquiler elegibles. Después de la revisión de la elegibilidad y la duplicación de beneficios (DOB), el resultado de la fase inicial de documentación de elegibilidad es el avance a la fase de evaluación, donde el personal del programa llevará a cabo una evaluación de los daños, la revisión ambiental, y desarrollar el alcance del trabajo (SOW) para las reparaciones necesarias (o la reconstrucción o sustitución). El SOW se utiliza entonces para desarrollar la Determinación de Adjudicación - por ejemplo, el tipo de actividad de reparación disponible para el propietario de la vivienda de alquiler, que es seguido por la firma de un acuerdo de préstamo.



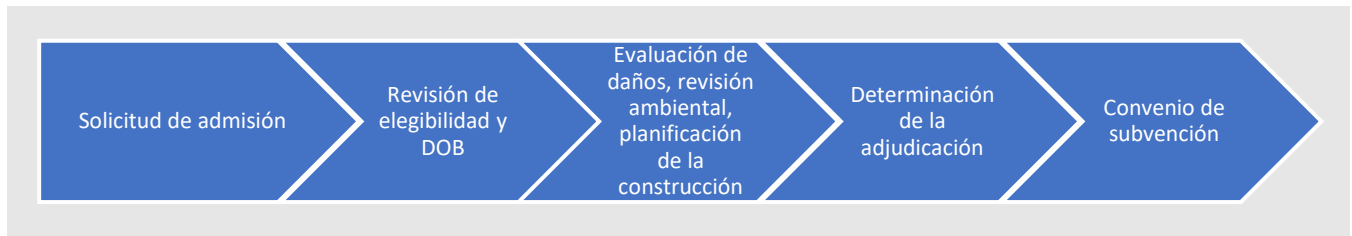


Figura 1: Pasos de la solicitud inicial y la documentación

La fase de construcción y cumplimiento, como se ve en la Figura 2, es en la que se proporciona asistencia para la reparación, sustitución o reconstrucción al propietario de la vivienda de alquiler mediante actividades de construcción directas realizadas por el programa y el resultado es una unidad de vivienda asequible lista para el mercado. Tras la verificación de los ingresos del inquilino y la finalización del período de asequibilidad para las unidades de alquiler unifamiliares, que es de un mínimo de cinco años, el préstamo se condonará asumiendo que el propietario del alquiler ha permanecido en cumplimiento durante todo el equipo del período de asequibilidad.

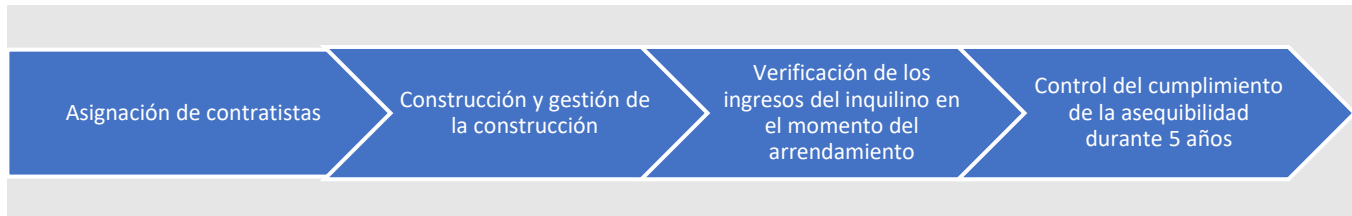


Figura 2: Construcción y cumplimiento

1.1.2 National Objective and Eligible Activities

La actividad elegible para el programa es el despeje, la rehabilitación y la reconstrucción de edificios (incluidas las viviendas), tal como se describe en la sección 105(a)(4) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA). Además, el estado incorpora las exenciones y los requisitos alternativos descritos en 85 FR 4681, publicado el 27 de enero de 2020.

El principal Objetivo Nacional aprobado para el HRRP es el beneficio de los hogares con LMI. El 85 FR 4681 exige que el 70% de los fondos del programa cumplan el Objetivo Nacional LMI y que el 80% de todos los fondos se gasten en las comunidades designadas por el HUD como más afectadas y necesitadas (MID).

Toda la ayuda se proporcionará en forma de préstamo condonable, y la condonación se producirá después de un período de asequibilidad de cinco (5) años. Para cumplir con el objetivo nacional de LMI, las unidades deben ser asequibles, tal como se define en los límites de alquiler de HUD HOME, para los inquilinos que ganan menos del 80% de los ingresos medios del área. Los propietarios que reciban ayuda para las propiedades dañadas deben aceptar arrendar las unidades de alquiler a los hogares con LMI (80% de la renta media del área o menos) a los alquileres restringidos según lo definido por los límites de alquiler de HUD HOME.

Las actividades elegibles en la parte de alquiler del HRRP (Alquiler) incluyen:

1. Reparación, reconstrucción o sustitución de viviendas dañadas por el huracán Michael.
2. La finalización de los trabajos en las propiedades de alquiler que han sido parcialmente

reparadas.

1.1.3 Definiciones

Período de asequibilidad: Para garantizar que la inversión del CDBG-DR en propiedades de alquiler produzca viviendas asequibles, el HRRP impone requisitos de alquiler y ocupación durante la duración de un período de cumplimiento, conocido como período de asequibilidad. Todas las unidades de alquiler asistidas por el HRRP deben estar restringidas durante el período de asequibilidad para las personas con LMI. Los alquileres, como mínimo, deben cumplir con las rentas altas de HOME Investment Partnerships (HOME). Los alquileres no pueden superar el 30% de los ingresos mensuales para un hogar que gane el 80% o menos de la renta media del área (AMI). Para las unidades de alquiler unifamiliares rehabilitadas o reconstruidas, los períodos de asequibilidad serán de un mínimo de 5 años.

Renta media del área (AMI): La mediana (punto medio) de los ingresos de los hogares de una zona ajustada al tamaño del hogar, tal y como publica y actualiza anualmente el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). Una vez determinados los ingresos del hogar, se comparan con el límite de ingresos del HUD para ese tamaño de hogar.

Préstamo amortizado: Préstamos que requieren un pago mensual por parte del propietario. Cuando los participantes pueden hacer frente a los pagos mensuales, el préstamo de fondos tiene sentido porque los fondos que se devuelven pueden reinvertirse para ayudar a otros hogares de bajos ingresos. Los préstamos de amortización pueden hacerse como préstamos de sólo capital, o los fondos pueden prestarse a tipos de interés inferiores a los del mercado.

El solicitante: Cualquier persona que presente una solicitud de asistencia al Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Florida por el Huracán Michael.

Solicitud de ingreso: El paso inicial que debe dar un propietario para solicitar los beneficios del programa. La solicitud dará lugar a la priorización de un solicitante si se cumplen los requisitos básicos de elegibilidad.

Elevación de la base de la inundación (BFE): La elevación de la base de la inundación, determinada por la Agencia Federal de Gestión de Emergencias (FEMA), es la relación entre la BFE y la elevación de una estructura. Se utiliza para determinar las primas de los seguros contra inundaciones. El Registro Federal establece los requisitos mínimos de elevación para las viviendas que serán asistidas con fondos del CDBG-DR y que requieren elevación. El HUD ha determinado que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y ubicadas en la llanura aluvial de 100 años que reciban asistencia para la reparación de daños sustanciales o mejoras sustanciales de nueva construcción deben estar elevadas con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima de la BFE.

Préstamos cancelados: El prestatario ha suscrito un acuerdo de préstamo, pero por diversas razones, la totalidad o una parte del importe del préstamo no se ha desembolsado y ya no está disponible para el solicitante. La cancelación del préstamo puede deberse al incumplimiento del prestatario, al acuerdo de ambas partes para cancelar la parte no desembolsada del préstamo o al vencimiento del plazo para el que el préstamo estaba disponible para su desembolso.

CDBG-DR: Subvención en bloque para el desarrollo de la comunidad - Recuperación de la catástrofe.

Zona común bajo techo: La superficie total bajo el techo común es principalmente interior, espacios acondicionados/climáticos, y para las viviendas de una sola planta, igual a la huella de la casa. El término es también sinónimo de superficie elegible. Además, los espacios exteriores o las estructuras accesorias, como los porches y los garajes independientes, no se tienen en cuenta en la superficie subvencionable, y las estructuras accesorias que pueden estar adosadas a un lado de la casa pero no bajo el tejado común no se consideran subvencionables.

Evaluación de daños: La oportunidad inicial de una inspección del programa de la estructura dañada por el huracán Michael en la que todos los daños reparados en el momento, y los daños aún por reparar se documentan oficialmente en un software de estimación que permite aplicar los precios mensuales del mercado y los impuestos locales sobre las ventas a los materiales y la mano de obra elegibles 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): La Valoración de Reparación de Daños, o DRV, representará el valor determinado por Xactimate de las reparaciones realizadas por el propietario de la vivienda, o de las causadas para ser reparadas por el propietario, antes de la presentación de la solicitud del programa para el HRRP. La finalización de las reparaciones será verificada por una inspección del programa durante el proceso de inspección inicial del sitio. El valor de estas reparaciones podrá utilizarse en el proceso de análisis y evaluación de la duplicación de beneficios.

Préstamos rechazados: Los importes de los préstamos rechazados son los importes de los 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 ingresos del mismo.

Demolición: Despeje y eliminación adecuada de los edificios sustancialmente dañados o ruinosos.

Discapacidad: A efectos del programa, el término "discapacidad" se ajusta a la legislación federal en virtud de la Ley de la Seguridad Social, en su versión modificada, 42 U.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 HUD en 24 CFR §§5.403 y 891.505.

Duplicación de prestaciones: Se producirá una Duplicación de Beneficios si el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Rebuild Florida para el Huracán Michael proporciona asistencia a un propietario para el mismo propósito (reparación, reemplazo o reconstrucción) que cualquier asistencia financiera o en especie anterior proporcionada a un propietario para la reparación, el reemplazo o la reconstrucción de su vivienda. Por ley federal, Rebuild Florida tiene prohibido crear una duplicación de beneficios. Esta prohibición proviene de la Ley Robert T. Stafford de Asistencia por Desastres y Ayuda de Emergencia (Ley Stafford) y, por lo tanto, estas otras fuentes de fondos deben ser deducidas de cualquier adjudicación potencial.

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

Revisión medioambiental: Todos los proyectos cualificados deben someterse a un proceso de revisión medioambiental. Este proceso garantiza que las actividades cumplan la Ley Nacional de Política Ambiental (NEPA) y otras leyes estatales y federales aplicables.

Coste estimado de reparación (ECR): Un ECR se utiliza para verificar los daños causados por el huracán Michael en la propiedad y determinar el alcance estimado del trabajo para completar las reparaciones de la propiedad y llevarla a los estándares del programa.

La familia: Un hogar compuesto por dos o más personas emparentadas. El término "familia" también incluye a una o más personas elegibles que viven con otra persona o personas que se determinan como importantes para su cuidado o bienestar.

Registro Federal: El diario oficial del gobierno federal de los Estados Unidos que contiene las normas de las agencias gubernamentales, las propuestas de normas y los avisos públicos. Se publica diariamente, excepto los días festivos federales. Se publica un Aviso del Registro Federal (FRN) para cada desastre financiado por el CDBG-DR. El FRN describe las normas que se aplican a cada asignación de fondos para catástrofes.

Zona de alto riesgo designada por la FEMA: Áreas designadas por la FEMA como vulnerables a daños significativos por vientos y/o mareas de tempestad y áreas ubicadas en zonas de inundación de 100 años. Las propiedades situadas en estas zonas se identificarán durante el proceso de revisión ambiental.

Zona de riesgo de inundación: Zonas designadas por la FEMA como de riesgo de inundación.

Seguro de inundación: La Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973 (42 U.S.C. 4012a) exige que los proyectos que reciban ayuda federal y estén ubicados en una zona identificada por la FEMA como zona especial de riesgo de inundación (SFHA) estén cubiertos por un seguro contra inundaciones en el marco del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP). Para poder adquirir 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 esas zonas.

Llanura de inundación: La FEMA designa las llanuras de inundación como zonas geográficas sujetas a distintos niveles de riesgo de inundación. Cada zona refleja la gravedad o el tipo de inundación potencial en el área.

- **Llanura de inundación de 100 años:** la zona geográfica definida por la FEMA como la que tiene un 1% de posibilidades de ser inundada por una crecida en un año determinado.

- **Vías de inundación:** Una "vía de inundación reglamentaria" es el canal de un río u otro curso de agua y las áreas de tierra adyacentes que deben reservarse para descargar la inundación base sin aumentar acumulativamente la elevación de la superficie del agua más que 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 la crecida aguas arriba. En el caso de los arroyos y otros cursos de agua en los que la FEMA ha proporcionado Elevaciones de Inundación Base (BFE), pero no se ha designado una vía de inundación, la comunidad debe revisar el desarrollo de la llanura de inundación 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.

Préstamo perdonable: Los préstamos condonables no se amortizan totalmente. En cambio, una parte o incluso la totalidad de los pagos de capital e intereses se aplazan hasta algún momento en el futuro. Si son condonables, la condonación puede estructurarse para que se produzca en un momento determinado, como por ejemplo al final del período de asequibilidad. En el caso del Programa de Pequeñas Viviendas de Alquiler, los préstamos son condonables al final del período de asequibilidad de cinco años.

Normas de construcción ecológica: Todas las rehabilitaciones que se ajusten a la definición de mejora sustancial, reconstrucción o nueva construcción deben 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 (nuevas construcciones, viviendas, edificios de mediana altura, operaciones y mantenimiento de edificios existentes o desarrollo de barrios), o (4) ICC-700 National Green Building Standard.

Hogar: Un hogar se define como 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 viven juntas, o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no relacionadas que comparten la vivienda. Para las actividades relacionadas con la vivienda, la prueba de cumplimiento de los ingresos bajos a moderados se basa en los ingresos totales de la familia.

Normas de calidad de la vivienda (HQS): Los HQS establecen ciertas normas mínimas para los edificios. Esto incluye a las nuevas viviendas unifamiliares y multifamiliares, tal y como se indica en la norma 24 CFR 982.401. El HRRP utiliza estas normas como guía para identificar las deficiencias básicas de calidad de vida que deben ser abordadas durante el proceso de construcción cuando hay otros daños identificables relacionados con la tormenta Michael. El HRRP no realiza una inspección certificada de HQS.

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

Aumento del coste de cumplimiento (ICC): Las estructuras dañadas por una inundación pueden tener que cumplir ciertos requisitos de construcción, como la elevación o la demolición, para reducir el riesgo de futuros daños por inundación antes de que la estructura pueda ser reparada o reconstruida. Para ayudar a cubrir estos costes, el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) incluye la cobertura de Aumento del Coste de Cumplimiento en todas las pólizas de seguro estándar contra inundaciones nuevas y renovadas. El ICC es una fuente potencial de duplicación de beneficios, como complemento de una póliza NFIP existente. Los

titulares de las pólizas sólo pueden recibir el pago del ICC si el gestor local de llanuras de inundación ha emitido una carta de daños sustanciales.

Medidas individuales de mitigación (IMM): Actividades diseñadas para mitigar y/o reducir el riesgo más allá de la condición previa al desastre de una unidad de vivienda cuando las actividades están por encima de los requisitos de construcción o códigos federales, estatales o locales. De acuerdo con la orientación del HUD, la reparación de las unidades de vivienda y el pago del seguro contra inundaciones no son actividades IMM. Ejemplos de medidas de mitigación incluyen la elevación por encima del nivel de elevación de la base de la inundación o la adición de persianas contra tormentas, ventanas a prueba de desastres, correas de techo, etc., siempre y cuando esas mejoras no sean necesarias para cumplir con los requisitos del código local y no existían en la unidad de vivienda antes de los daños del desastre. Sin embargo, las medidas de mitigación no son elegibles como actividades independientes. Deben incorporarse como parte de un proyecto que, por lo demás, se ocupe de las reparaciones subvencionables que sean necesarias como consecuencia del huracán Michael.

Objetivo nacional de ingresos bajos a moderados (LMI): Actividades que benefician a los hogares cuyos ingresos brutos anuales totales no superan el 80% de los ingresos medios de la zona (AMI), ajustados al tamaño de la familia. La elegibilidad de los ingresos se determinará y verificará de acuerdo con las directrices del HUD. Los límites de ingresos más actuales, publicados anualmente por el HUD, se utilizarán para verificar la elegibilidad de los ingresos de cada hogar que solicite asistencia en el momento en que se proporcione la asistencia.

- **Muy bajo:** Los ingresos anuales del hogar son de hasta el 30% de los ingresos familiares medios de la zona, según determina el HUD, ajustados al tamaño de la familia.
- **Bajo:** Los ingresos anuales del hogar están entre el 31% y el 50% de los ingresos familiares medios de la zona, según lo determinado por el HUD, ajustado por el tamaño de la familia.
- **Moderado:** El ingreso anual del hogar está entre el 51% y el 80% del ingreso familiar medio del área, según lo determinado por el HUD, ajustado por el tamaño de la familia.

Unidad de vivienda móvil/fabricada (MHU): Una estructura, transportable en una o más secciones que, en el modo de viaje es de 8 pies de cuerpo o más de ancho, o 40 pies de cuerpo o más de longitud, o cuando se erige en el sitio, es por lo menos 320 pies cuadrados, se construye en un chasis permanente y está diseñado para ser utilizado como una vivienda con o sin una fundación permanente cuando se conecta a los servicios públicos requeridos, e incluye la fontanería, calefacción, aire acondicionado, y los sistemas eléctricos contenidos en el mismo. A veces se denominan casas móviles. Una MHU se construye de acuerdo con las especificaciones exigidas en la Ley de Normas de Seguridad y Construcción de Casas Prefabricadas de 1974, 42 U.S.C. 70 § 5401 y siguientes. Las MHU muestran una etiqueta de certificación roja en el exterior de cada sección transportable. Las casas prefabricadas se construyen en el entorno controlado de una planta de fabricación y se transportan en una o más secciones sobre un chasis permanente.

Vivienda modular: Vivienda construida por secciones en una fábrica para cumplir los códigos de construcción federales, estatales o locales. Una vez ensamblada, la unidad modular queda fijada permanentemente en un sitio. El programa tratará las viviendas modulares como una construcción tradicional, de obra, o de palo.

Zonas más afectadas y afectadas (MID): Áreas de mayor impacto según lo determinado por el HUD o el estado utilizando las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cantidad de daños del desastre. Las áreas designadas como MID incluyen: Los condados de Bay, Calhoun, Gulf y Jackson; los códigos postales 32321 (Liberty), 32327 (Wakulla), 32328 (Franklin), 32346 (Wakulla y Franklin), 32351 (Gadsden), 32428 (Washington), y las jurisdicciones dentro de los condados según el 85 FR 4681, del 27 de enero de 2020. El área MID identificada por el estado para la porción no MID del 20% de la subvención incluye aquellos condados que recibieron tanto Asistencia Individual (IA) como Asistencia Pública (PA) a través de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA). Los condados del estado-medio incluyen Holmes, León y Taylor.

Multifamiliar: Estructuras residenciales que contienen cinco o más unidades o estructuras residenciales multifamiliares ubicadas en lotes adyacentes.

NFIP: Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones.

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

1. Las propiedades residenciales que han experimentado pérdidas repetitivas bajo el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) de la FEMA.
2. Las viviendas que se consideren deficientes y no cumplan con 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 lo determine el programa y de acuerdo con las directrices del mismo. Una estructura no es adecuada para la rehabilitación si el coste de la reparación no es razonable según las normas del programa.

Préstamos privados: Préstamo que no es proporcionado ni garantizado por una entidad gubernamental, y que requiere que el solicitante del CDBG-DR (el prestatario) devuelva el importe total del préstamo (principal e intereses) en las condiciones típicas de los préstamos comerciales, por ejemplo, el préstamo no es condonable.

Seguro de daños a la propiedad: Seguro que cubre las reparaciones estructurales de una vivienda como consecuencia del viento, el fuego, el granizo, la lluvia torrencial, el tornado, el huracán o una catástrofe natural, que no sea una inundación.

Reconstrucción: La demolición, remoción y eliminación de una unidad de vivienda existente y el reemplazo de esa unidad en el mismo lote, y en la misma huella, con una nueva unidad que cumple con los Códigos Residenciales Internacionales (IRC), como lo requiere 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 que se reconstruirá no puede excederse sustancialmente; sin embargo, el número de habitaciones en una unidad puede aumentar o disminuir.

Inscrito: Cualquier persona que se inscriba en el programa.

Rehabilitación: Reparación o restauración de las viviendas en las zonas afectadas por la catástrofe según los códigos y normas de construcción aplicables.

Actividad de alquiler: Reparación de viviendas de alquiler asequibles que dan lugar a estructuras en las que al menos el 51% de las unidades están ocupadas por personas con LMI. Las restricciones de ingresos y alquileres se aplican a las unidades de alquiler asistidas con fondos del CDBG-DR.

Sustitución: Demolición, retirada y sustitución de una MHU dañada por una nueva MHU en una huella sustancialmente igual o en una nueva ubicación, si la unidad original dañada estaba en un terreno arrendado y el propietario de la MHU debe reubicarse en una nueva propiedad. La reubicación de una nueva MHU requerirá una revisión medioambiental adicional.

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

Pequeñas viviendas de alquiler: Estructuras residenciales no ocupadas por el propietario con cuatro unidades o menos.

Declaración de trabajo: El alcance del trabajo adjudicado a un contratista que contiene las reparaciones identificadas en el ECR.

Casa de madera: Una casa que se ha construido in situ utilizando materiales y métodos de construcción tradicionales.

Subrogación: La subrogación es una doctrina legal que permite a una persona asumir los derechos de otra. En el contexto de las subvenciones para la recuperación de desastres, el propietario de una vivienda de alquiler debe celebrar un acuerdo de subrogación en el que la agencia de financiación (DEO) obtiene el derecho a cobrar cualquier ayuda adicional para la recuperación de desastres o pagos de seguros que el propietario de la vivienda de alquiler reciba para el mismo fin para el que se proporcionaron los fondos del CDBG-DR (es decir, los daños causados por el huracán Michael) después de que el propietario de la vivienda de alquiler haya celebrado un acuerdo de préstamo para los beneficios del HRRP.

Préstamos subvencionados: Los préstamos subvencionados (incluidos los préstamos condonables) son préstamos distintos de los privados. Tanto la SBA como la FEMA ofrecen préstamos subvencionados para la recuperación de desastres.

Finalización sustancial: La finalización del Coste Estimado de la Reparación y/o de los planos/especificaciones emitidos por el programa y adjudicados al contratista, tal y como se documenta en una inspección final de progreso aprobada.

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

Mejora sustancial: Tal y como se define en el 24 CFR 55.2(b) (10) y según se aplica al HRRP, se entiende por mejora sustancial cualquier reparación, reconstrucción, modernización o mejora de una estructura, cuyo coste sea igual o superior al 50% del valor de mercado de la estructura, ya sea antes de que se inicie la mejora o la reparación, o si la estructura ha sufrido daños y se está restaurando antes de que éstos se produzcan. La determinación de las mejoras sustanciales sólo la realiza la jurisdicción local. El programa se atenderá a estas determinaciones.

Adjudicación cero: Cuando se determina una adjudicación cero, se debe a que el coste estimado para reparar los daños estructurales relacionados con la catástrofe sufridos en la vivienda del solicitante es inferior al importe de las prestaciones recibidas previamente o aprobadas para recibir de otras fuentes.

1.1.4 Administración y ejecución del programa de vivienda de DEO

DEO está llevando a cabo varias iniciativas de vivienda bajo el paraguas del Programa Rebuild Florida. La DEO administrará todos los programas conforme al acuerdo de subvención entre la DEO y el HUD. La Tabla 1 a continuación se presenta para ayudar al público a entender cada uno de los otros programas que apoyarán la recuperación de Florida de los impactos del huracán Michael.

Nombre del programa	Nombre de la actividad	Aplicación
Vivienda		
Reparación y sustitución de viviendas	Vivienda unifamiliar ocupada por el propietario y MHU	Directo
	Pequeño alquiler	Directo
	Multifamiliares	Directo
	Ayuda temporal a la vivienda	Directo
Compra voluntaria de viviendas	Compra voluntaria de viviendas	Subrecipiente
Revitalización económica		
Programa de Revitalización de Pueblos Originarios		Subrecipiente
Programa de formación para la recuperación de la mano de obra		Subrecipiente
Infraestructura		
Infraestructura general		Subrecipiente

Tabla 1

La columna "Nombre del programa" designa el nombre del programa, tal y como corresponde a las actividades descritas en el Plan de Acción. La columna "Nombre de la actividad" designa cualquier subcategoría de actividad dentro del programa. La columna "Implementación" identifica si el programa y la actividad serán implementados directamente por DEO o por un subreceptor.

Cada programa tendrá sus propias directrices de aplicación. Por ejemplo, este documento se titula "Directrices del programa de viviendas de alquiler para familias pequeñas" y contiene las directrices políticas para la ejecución de todas las actividades relativas a las propiedades de alquiler de una a cuatro unidades unifamiliares.

Dentro de la DEO, los programas administrados directamente cuentan con el apoyo de proveedores de servicios contratados que aumentan la capacidad de personal de la DEO y los servicios profesionales que no suelen estar dentro del plan de personal de la DEO. Los

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

proveedores de servicios contratados también proporcionan asistencia técnica relacionada con el diseño del programa y las normas y requisitos federales. La Tabla 2 a continuación ilustra las funciones y responsabilidades del Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Florida para el Huracán Michael en relación con tareas específicas.

Tarea	Responsabilidad
Sistema de aplicación	PROGRAMA
Asistencia técnica en materia de políticas y procedimientos	PROGRAMA
Aprobación/finalización de políticas y procedimientos	DEO
Gestión de casos	PROGRAMA
Finalización de la solicitud	PROGRAMA
Evaluación de daños Producción	PROGRAMA
Revisión medioambiental Producción	PROGRAMA
Aprobación de la revisión ambiental	DEO
Revisión inicial de DOB/VOB	PROGRAMA
Archivo 1er nivel de QA/QC a nivel de tarea	PROGRAMA
Archivo del segundo nivel de control de calidad para la recomendación de elegibilidad	PROGRAMA
Revisión final de la elegibilidad del expediente	DEO
Determinación de GC/CC	
Notificación de no elegibilidad	PROGRAMA
Recursos informales	DEO
Apelaciones	DEO
Emisión de la carta de determinación de la prestación	PROGRAMA
Cálculo del premio	PROGRAMA
Emisión de la carta de notificación de la adjudicación	PROGRAMA
Generación del paquete de cierre del convenio de subvención	PROGRAMA
Programar y cerrar los convenios de subvención	PROGRAMA
Cobrar los pagos de la brecha DOB y depositarlos en la cuenta DEO	PROGRAMA
Mantener las cuentas de pago de diferencias de la DOB y la retirada de fondos	DEO
Desarrollo, emisión y selección de ofertas de construcción	DEO
Emisión de la notificación del procedimiento	PROGRAMA
Emisión de la notificación de construcción	PROGRAMA
Inspecciones del progreso de la construcción	PROGRAMA
Inspecciones finales de la construcción	PROGRAMA
Revisión de la solicitud de pago de la construcción	DEO
Pago de la construcción	DEO
Control del periodo de asequibilidad	DEO
Revisión del cierre inicial	PROGRAMA
Revisión de cierre de QA/QC	PROGRAMA
Cierre final QA/QC y aprobación	DEO

Tabla 2

HORNE es el proveedor de servicios contratado seleccionado para aumentar la capacidad de personal de la DEO para administrar el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Alquiler para el Huracán Michael.

1.2 Límites de ingresos de HUD

El HUD publica los límites de ingresos anualmente en abril. En el lanzamiento del programa, el HRRP utilizó los límites de ingresos de HUD del 2020 por cada condado para verificar los ingresos de los hogares de los solicitantes. HUD publicó nuevos límites de ingresos el 18 de mayo de 2021. Las solicitudes recibidas antes del 18 de mayo de 2021 se evaluarán en base a los límites de ingresos de HUD del 2020. Las solicitudes recibidas a partir del 18 de mayo de 2021 se evaluarán en función de los límites de ingresos de HUD para 2021. El programa actualizará las tablas de ingresos para el programa cada año cuando las nuevas tablas de ingresos sean hechas efectivas por el HUD.

Los límites de ingresos del HUD para 2020 están disponibles a través del sitio web para usuarios del HUD:
https://www.huduser.gov/portal/datasets/home-datasets/files/HOME_IncomeLmts_State_FL_2020.pdf

Los límites de ingresos del HUD para 2021 están disponibles a través del sitio web para usuarios del HUD:
https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il2021/2021summary.odn?inputname=STTLT*12999999%2BFlorida&selection_type=county&stname=Florida&statefp=12.0&year=2021

1.3 Requisitos del programa

1. Toda la ayuda proporcionada a través del Programa de Vivienda de Alquiler para Pequeñas Familias será en forma de préstamo condonable. La condonación del préstamo se producirá al finalizar el periodo de asequibilidad de cinco años.
2. El HRRP dará prioridad a las unidades de alquiler ubicadas en los condados del MID, según lo aprobado por el HUD.
3. A través de la implementación del período de asequibilidad, las actividades de vivienda de alquiler para el HRRP se dirigirán al Objetivo Nacional del HUD de proporcionar opciones de vivienda asequible para beneficiar a las personas de ingresos bajos y moderados. Para cumplir con este requisito, al menos el 51% de las unidades deben ser ocupadas por inquilinos con LMI, con un seguimiento que se realiza a través de la verificación de los ingresos sobre una base anual.
4. Se dará prioridad a los propietarios de viviendas de alquiler en función de las prioridades del programa para atender las necesidades en las zonas declaradas MID por el HUD. La priorización se seguirá según la sección 1.5 de este documento.
5. El propietario de la vivienda de alquiler debe cumplir ciertas normas de elegibilidad para tener derecho a la ayuda. Los estándares de elegibilidad se discuten en la Sección 2 de este documento.
6. La propiedad debe pasar una revisión ambiental requerida por el gobierno federal. No se puede emprender ninguna construcción hasta que se haya completado la revisión medioambiental.
7. Para recibir la ayuda del programa, debe demostrarse que los daños no reparados en las estructuras son consecuencia directa del huracán Michael. Los detalles de los daños se indican en la sección 2 de este documento.
8. Se debe realizar una evaluación de daños tanto en el interior como en el exterior de la estructura para observar y registrar los daños, así como para desarrollar la Valoración de Reparación de Daños (DRV). La evaluación de los daños debe completarse con el suficiente detalle como para elaborar estimaciones de costes. Para ello es necesario que un inspector tenga pleno acceso a la propiedad para el proceso de documentación.
9. Los costes del proyecto deben ser razonables y típicos en el mercado actual para proyectos de alcance similar y deben excluir cualquier duplicación de beneficios.

10. El proyecto debe cumplir con todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables.

1.4 Aplicaciones

1. Sólo se considerará como solicitud de beneficios del programa el haber completado y presentado la solicitud oficial del HRRP de Reconstrucción de Florida para el Huracán Michael, incluyendo la presentación de toda la documentación de apoyo.
2. Cualquier persona que haya presentado una solicitud anterior de asistencia para la recuperación de catástrofes a través de una organización sin fines de lucro, agencia federal, estatal o local, deberá presentar una solicitud por separado específicamente para el programa Rebuild Florida HRRP para el huracán Michael.
3. La presentación de un formulario de comentarios públicos u otra documentación escrita de los daños durante las reuniones o audiencias públicas no constituye una solicitud al HRRP de Rebuild Florida para el huracán Michael.
4. La calificación para la asistencia será certificada por el personal del programa antes de comprometer cualquier fondo a una actividad o beneficiario.
5. Los propietarios de viviendas de alquiler no tienen garantizada la asistencia pero serán atendidos en base a la disponibilidad de fondos, la priorización y la calificación para los beneficios.
6. Cualquier persona que haga una consulta sobre el programa recibirá asistencia para inscribirse en el programa durante el período de admisión abierto. En este momento, no hay un plazo de solicitud; sin embargo, el programa establecerá plazos de solicitud en el futuro. Dichas fechas límite se publicarán en la página web de Rebuild Florida y en las comunicaciones del programa dirigidas a los solicitantes invitados que no hayan completado una solicitud. Estas directrices se revisarán para incluir cualquier plazo futuro.

Un solicitante puede pedir la retirada voluntaria del programa en cualquier momento antes de recibir la financiación o de que comience la construcción. 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.

1.5 Calendario de prioridades

Si bien los solicitantes del programa HRRP para propietarios e inquilinos pueden presentar su solicitud al mismo tiempo, se dará prioridad a los solicitantes para propietarios sobre los solicitantes para inquilinos, basándose en los criterios de priorización descritos en las Directrices del programa HRRP para propietarios de viviendas unifamiliares. Además, los solicitantes del Programa de Pequeñas Viviendas de Alquiler serán priorizados en base a los siguientes factores:

- Factor 1: La propiedad en alquiler se encuentra en una zona designada por el HUD o por el Estado como zona más afectada y necesitada (MID).
- Factor 2: La propiedad se encuentra fuera de la llanura de inundación de 100 años
- Factor 3: Orden de recepción de la solicitud dentro del Programa de Pequeñas Viviendas de Alquiler (es decir, por orden de llegada).

A medida que los acuerdos de préstamo se acerquen a la obligación total de los fondos del programa, la DEO analizará el remanente de posibles solicitantes elegibles y podrá, en consonancia con el Plan de Acción aprobado por el HUD, optar por reasignar fondos de un programa a otro o poner en espera a los solicitantes restantes hasta que los solicitantes prioritarios sean procesados en su totalidad y se satisfagan sus necesidades. A medida que se supervise la recopilación de solicitudes del programa, la DEO podrá optar por ajustar el porcentaje de financiación o reasignar fondos adicionales de otros programas con menor participación para maximizar la asistencia a los solicitantes prioritarios que reúnan los requisitos y busquen la ayuda del HRRP.

1.6 Programa de Educación

La educación del programa se proporcionará a todos los solicitantes para explicar los detalles del programa, el proceso de solicitud, los criterios de calificación y priorización, los impactos de la aceptación de un premio, los requisitos de cumplimiento después de la finalización de las actividades y las obligaciones a largo plazo incurridas como resultado de esta financiación. La educación del programa se proporciona a través de interacciones individuales entre los solicitantes y los miembros del personal del programa.

1.7 Tipos de estructuras elegibles

Estructuras elegibles:

1. Unifamiliares, dúplex, triplex y cuádruples
2. Las propiedades de uso mixto son elegibles para aplicar, siempre y cuando la propiedad de alquiler estaba en uso en la fecha de la tormenta.
3. Una propiedad de uso mixto contiene tanto usos comerciales/oficinas (tiendas de comestibles, tiendas de la esquina, etc.) como usos residenciales (residencias principales, unidades de alquiler, etc.). Estas propiedades de alquiler recibirán un premio sólo por cada unidad de alquiler asequible. Las unidades identificadas para uso comercial no se considerarán en el recuento de una a cuatro unidades.
4. Casas prefabricadas que se utilicen como propiedades de alquiler a tiempo completo, permanente y durante todo el año.
 - a. Los solicitantes deben ser propietarios del terreno donde se encuentra la casa.
 - b. La MHU está construida según las normas de construcción y seguridad de las casas prefabricadas (código HUD) y tiene un número de identificación del vehículo (VIN) y/o un chasis de acero.
 - c. MHUs de ancho simple, ancho doble y ancho triple.
5. Las propiedades de ingresos mixtos son elegibles, pero sólo las unidades de alquiler disponibles para los inquilinos LMI son elegibles para la asistencia del programa.
6. Los condominios, las casas adosadas y otras unidades ocupadas por los propietarios que comparten una pared común pueden ser tipos de estructuras elegibles. Sin embargo, existen restricciones adicionales relacionadas con las zonas comunes de dichas estructuras. Consulte la sección 1.7.2 para conocer las restricciones adicionales específicas para condominios, casas adosadas y otras estructuras con paredes compartidas.
7. Las estructuras que se utilizan tanto para fines residenciales como comerciales se considerarán para la elegibilidad en una base de caso por caso; sin embargo, si la

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

estructura es aprobada, las reparaciones deben limitarse a la parte residencial.

8. Los solicitantes que posean una vivienda en una propiedad con múltiples viviendas no adosadas en el mismo lote (parcela fiscal) deberán solicitarlo por separado para cada estructura. El programa se coordinará con la autoridad local de cumplimiento de códigos para determinar que cada una de las unidades está legalmente permitida en la propiedad. Sólo se tendrán en cuenta para la ayuda las unidades que se hayan construido con un permiso emitido por la autoridad local de cumplimiento de códigos. Además, será necesario realizar un estudio de la propiedad y es posible que haya que subdividirla. El coste del estudio y la responsabilidad de la subdivisión de la propiedad, si se requiere, correrán a cargo del solicitante. Antes de reemplazar o reparar una estructura, deben resolverse todas las restricciones del código y de la propiedad, si son aplicables.
9. Las propiedades situadas en la llanura aluvial de 100 años definida por la FEMA son elegibles según el programa de priorización descrito en la sección 1.5.

Estructuras no elegibles:

1. Los garajes, cobertizos y dependencias que no estén unidos a la vivienda principal no son subvencionables. Las mejoras deben estar físicamente unidas a la estructura y ser de naturaleza permanente para ser elegibles. Los garajes, cobertizos y dependencias pueden ser elegibles para la demolición sólo si se consideran un peligro para la seguridad.
2. Los vehículos de recreo y las caravanas utilizadas como residencia no son elegibles para el programa.
3. Las casas flotantes utilizadas como residencia no son elegibles para el programa.
4. Las segundas viviendas pueden ser elegibles en el marco del programa de alquiler sólo si la segunda vivienda se convierte en una vivienda de alquiler asequible sujeta al período de asequibilidad requerido. Esta excepción limitada se evaluará caso por caso y requerirá la aprobación del HUD.
5. Las propiedades de alquiler de temporada, a corto plazo y de vacaciones no son elegibles para la ayuda.
6. Las viviendas situadas en lugares donde la ayuda federal no está permitida por la normativa federal, incluidas las vías de inundación, o dentro de las zonas libres de las pistas de aterrizaje de un aeropuerto civil o militar, no son elegibles.
7. Las propiedades con hipotecas en mora, impuestos sobre la propiedad inmobiliaria en mora, o propiedades sujetas a procedimientos de quiebra o en ejecución hipotecaria.
8. Las propiedades con hipotecas o impuestos sobre la propiedad inmobiliaria en mora deben demostrar que están en un plan de pago o que han curado la mora para avanzar en la revisión de la elegibilidad.
9. Las propiedades situadas en zonas inundables.
10. Propiedades de cinco o más unidades que funcionen como un proyecto de alquiler.

Consideraciones especiales sobre los usos de la propiedad:

- Las propiedades que contienen usos mixtos son elegibles para aplicar. Una propiedad de uso mixto contenía tanto usos comerciales/oficinas (tiendas de comestibles, tiendas de la esquina, etc.) como usos residenciales (residencias principales, unidades de alquiler, etc.) antes de las tormentas. Estas propiedades de alquiler recibirán un premio sólo por cada unidad de alquiler asequible. Las estructuras o espacios para usos comerciales anteriores a las tormentas que se convertirán en espacios de alquiler residencial no son elegibles.
- Al determinar el número de unidades en una propiedad de alquiler pequeña, las unidades identificadas para uso comercial no se tendrán en cuenta en el recuento de una a cuatro

unidades, a discreción del programa. Al revisar estos casos, el programa hará todo lo posible para garantizar el cumplimiento de los objetivos generales del programa.

- Las unidades utilizadas para alojar a miembros de la familia u otras personas sin coste alguno son elegibles.
- Si las personas que ocupan la unidad son inquilinos con derecho a ingresos, el propietario puede recibir financiación para las unidades.
- Si las personas que ocupan las unidades no son inquilinos con derecho a ingresos, el propietario puede solicitar el programa para otras unidades en la propiedad y listar la unidad como una unidad de tarifa de mercado.
- Las unidades de habitación individual (SRO) no son elegibles. Las unidades SRO son propiedades residenciales que incluyen múltiples unidades de vivienda de una sola habitación donde cada unidad es para ser ocupada por un solo individuo.

1.7.1 Requisitos de la vacante

Los propietarios de viviendas de alquiler que soliciten ayuda y que no sean propietarios-ocupantes de la propiedad de alquiler pueden solicitarla con propiedades parcialmente ocupadas. Después de presentar una solicitud al programa de alquiler, es preferible que los propietarios no alquilen ninguna unidad identificada en la solicitud como vacante hasta que la construcción esté completa y el programa verifique los ingresos de los posibles inquilinos.

En el caso de que un propietario haya alquilado alguna(s) unidad(es) previamente desocupada(s) después de la fecha de solicitud y antes de completar la construcción y pasar la inspección final O después de la inspección final pero antes de recibir la aprobación del programa, el programa sólo procesará la adjudicación final bajo las siguientes condiciones:

- Se determina que el inquilino cumple los requisitos de ingresos para la unidad utilizando el método de documentación y certificación de ingresos del programa.
- El propietario sólo tendrá derecho a la cantidad de incentivo que sea compatible con el nivel de ingresos del inquilino.
- El propietario debe proporcionar al programa un aviso de mudanza antes de la fecha de ejecución del contrato de arrendamiento.

Si se descubre que un propietario ha pedido indebidamente a un inquilino que se marche, o que se ha producido algún otro desplazamiento ilegal, el propietario no podrá recibir un premio del programa y podrá ser objeto de sanciones legales.

1.7.2 Condominios, casas adosadas y otras estructuras con paredes compartidas

Los propietarios de condominios (condominios), casas adosadas y otras estructuras con áreas comunes y paredes compartidas u otros componentes estructurales compartidos pueden solicitar reparaciones bajo el Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas (HRRP). Sin embargo, el proceso de solicitud puede ser diferente para estos solicitantes, ya que pueden pertenecer a asociaciones de condominios, juntas de cooperativas y asociaciones de propietarios (todas estas entidades se denominan colectivamente en lo sucesivo "Asociaciones") que son responsables de las áreas y componentes comunes de todo el condominio, cooperativa o casa adosada. Por lo tanto, todo solicitante de ayuda cuya estructura sea un condominio, una casa adosada u otra estructura con zonas comunes, paredes compartidas o componentes estructurales compartidos

debe incluir las normas, directrices, estatutos, etc. de la asociación. (en lo sucesivo, "Directrices"). Los solicitantes de este tipo de estructuras se definen por el ámbito en el que se encuentra la zona dañada.

Si las reparaciones necesarias son responsabilidad del propietario, de acuerdo con las Directrices de la Asociación, el propietario de la unidad de alquiler puede solicitarlas individualmente. En este caso, todas las reparaciones deben beneficiar a la unidad del propietario del alquiler. Se permite el beneficio incidental de las zonas comunes o de otras unidades. Por ejemplo, un parche en el tejado de la unidad del propietario solicitante proporciona un beneficio a la unidad individual, y también mitiga los daños a las unidades vecinas no solicitantes, pero no proporciona un beneficio directo a las otras unidades. Por el contrario, la sustitución de todo el tejado beneficiaría a todos los propietarios y no sólo al solicitante. Se requerirá el consentimiento de la asociación para las reparaciones realizadas cuando el solicitante sea el propietario.

1.7.2.1 Estructuras

Las unidades dentro de una estructura de condominio, casa adosada o cooperativa son de propiedad individual y deben tramitarse conforme a las Directrices del HRRP para viviendas unifamiliares. Sin embargo, cualquier unidad de propiedad individual que se utilice como propiedad de alquiler estará sujeta a las directrices de alquiler del HRRP.

La diferencia más notable entre estas dos áreas del programa está relacionada con los períodos de asequibilidad requeridos. Por lo tanto, si una unidad es de alquiler, estará sujeta a los períodos de asequibilidad de alquiler si recibe ayuda bajo el HRRP.

1.7.2.2 Prestación elegible

El HRRP sólo proporcionará asistencia para reparaciones a los propietarios de viviendas de alquiler que reúnan los requisitos necesarios, según las normas de la asociación. Los condominios, cooperativas u otras estructuras con áreas comunes y paredes compartidas no son elegibles para la reconstrucción.

La asistencia de rehabilitación elegible incluirá la reparación de los daños en las áreas comunes y las unidades individuales, cuando sea aplicable. Las estructuras no residenciales, el paisajismo y los mamparos NO son elegibles para la asistencia bajo el HRRP. Además, los artículos de lujo, incluyendo pero no limitado a los gabinetes personalizados, chimeneas y cubiertas que no son un medio de acceso principal no son elegibles bajo HRRP.

La evaluación de daños identificará las reparaciones específicas de la unidad, así como las reparaciones necesarias para las zonas comunes. Las reparaciones específicas de la unidad incluyen elementos que no se encuentran dentro de los límites de una unidad de vivienda específica, pero que están designados para el uso exclusivo de una unidad de vivienda específica, de acuerdo con las Directrices de la Asociación. Esto incluye, pero no se limita a, los daños a los acondicionadores de aire, calentadores de agua, hornos y calderas individuales y específicos de la unidad. Estos daños específicos de la unidad pueden incluirse en la adjudicación del préstamo del propietario-solicitante. Las evaluaciones de daños que muestren elementos de reparación fuera de la designación de unidad única sólo son elegibles si el solicitante es la Asociación.

1.7.2.3 Registrante / Solicitante

El propietario de la vivienda de alquiler es el solicitante registrado. Sólo las reparaciones realizadas en la unidad del solicitante o las reparaciones realizadas que benefician sólo a la unidad del solicitante según la sección anterior son elegibles bajo el programa. Aunque no sea

el solicitante, la Asociación debe dar su consentimiento a las reparaciones realizadas en la unidad del propietario.

Los propietarios solicitantes deben rellenar la solicitud requerida por el programa como si la suya fuera una vivienda unifamiliar.

1.7.2.4 Participación

Si el propietario de la vivienda de alquiler ha solicitado el programa, la Asociación debe aceptar el consentimiento para la reparación de la unidad del propietario. Si la Asociación no acepta dar el consentimiento solicitado, la unidad no podrá participar en el programa.

La condición de LMI del proyecto depende de la combinación de ingresos de todos los inquilinos. Si el dueño de la propiedad de alquiler no está de acuerdo en participar o no puede proporcionar el inquilino requerido, esa unidad que se evalúa como no LMI. El incumplimiento del requisito de ocupación del 51% de LMI para cualquier grupo de unidades dará lugar a la falta de calificación del proyecto como un proyecto de LMI y, por lo tanto, toda la estructura puede ser considerada inelegible para la asistencia.

1.7.2.5 Requisitos de ingresos bajos y moderados

Si el propietario de la vivienda ha solicitado el programa, su hogar debe cumplir los requisitos de ingresos.

1.7.2.6 Requisitos del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones

El incumplimiento del NFIP se produce cuando el propietario de una vivienda de alquiler estaba obligado a obtener y mantener un seguro contra inundaciones como condición para recibir una ayuda federal previa en caso de desastre y no lo hizo. La ley federal prohíbe que el HRRP proporcione cualquier ayuda adicional por desastre en esta situación. Por lo tanto, cualquier propietario de una unidad que no cumpla con el NFIP sería excluido de la adjudicación de la Asociación.

1.7.2.7 Calificación de la unidad

Para recibir el beneficio directo de las reparaciones, la unidad dañada o cada una de las unidades dañadas, debe cumplir con los requisitos básicos de elegibilidad del HRRP, incluyendo:

- Prueba de que la unidad no es una segunda vivienda (a menos que el solicitante se comprometa a convertir la unidad en un alquiler asequible);
- Prueba de propiedad y residencia en el momento del huracán Michael;
- Documentación de todos los beneficios públicos y privados recibidos para la unidad;
- Estado actual de los impuestos sobre la propiedad y las cuotas de la asociación de propietarios o de condominios; y
- Proporcionar acceso para realizar las inspecciones requeridas de la unidad.

1.7.2.8 Adjudicación de préstamos

Las concesiones de préstamos se calculan utilizando la estimación de daños del HRRP menos cualquier ayuda pública o privada proporcionada para la reparación o sustitución de la estructura dañada, lo que se denomina Duplicación de Beneficios (DOB). El resultado de este cálculo se denomina necesidad insatisfecha. Las adjudicaciones están sujetas a los topes máximos de adjudicación especificados en el Plan de Acción para la Recuperación de Catástrofes del Estado de Florida de 2018.

1.7.2.9 Cumplimiento de la URA

Si alguna unidad que no sea propiedad del solicitante propietario-ocupante está ocupada por un inquilino en el momento de la solicitud, deberán emitirse todas las notificaciones URA y seguirse los requisitos URA. Los solicitantes tienen prohibido desalojar a un inquilino con el fin de solicitar o participar en el programa no serán elegibles si participan en el desalojo con este fin. Los solicitantes con unidades vacantes en el momento de la solicitud deben proporcionar a cualquier posible nuevo inquilino que pretenda ocupar la unidad antes de la construcción autorizada por el programa el Aviso de "Mudanza". Este aviso debe ser proporcionado, y la prueba de aceptación obtenida antes de que los nuevos inquilinos firmen un contrato de arrendamiento. Este aviso informa a los posibles inquilinos de que no podrán optar a la ayuda de reubicación si se ven desplazados como resultado de las actividades del programa.

1.8 Tipo de asistencia ofrecida

La reparación puede ofrecerse a los propietarios de viviendas de alquiler en función de la magnitud de los daños sufridos por la(s) unidad(es) de alquiler. La sustitución de las unidades móviles/fabricadas (MHU) se limitará a las situaciones en las que la zonificación local/permisos de construcción, o los requisitos federales, como las regulaciones ambientales, permitan la sustitución de la estructura original dañada por el huracán por una estructura similar. Las MHUs de triple ancho y mayores serán reemplazadas por estructuras de doble ancho. Las MHU de doble ancho serán las más grandes ofrecidas por el programa.

Entendiendo que puede ser necesario que los inquilinos desalojen su unidad de alquiler durante el período de reparación, DEO proporcionará asistencia para la reubicación como puede ser requerido por la Ley de Reubicación Uniforme (URA) como se describe en la Sección 1.9.

Este programa no paga una sustitución similar. El programa ofrecerá materiales de grado económico/estándar, para que la vivienda sea decente, segura e higiénica. Se evaluarán todas las estructuras para comprobar que cumplen las normas del programa.

Los electrodomésticos estándar que no funcionen en el momento de la inspección, como frigoríficos, cocinas y/u hornos, pueden ser sustituidos. Los artículos de lujo, incluidos, entre otros, las encimeras de granito (u otras de alta gama), los electrodomésticos de alta gama, los suelos de piedra, los abridores de puertas de garaje, los sistemas de seguridad, las piscinas, las vallas y las antenas parabólicas de televisión no son elegibles en el marco del HRRP. Las lavadoras y secadoras no pueden ser sustituidas.

Algunos ejemplos de gastos de reparación admisibles son, entre otros, los siguientes

- Reparaciones de la estructura (por ejemplo, tejado, cimientos, electricidad, fontanería y ventanas).
- Retirada limitada de escombros necesaria para acceder a la vivienda o a la zona de reparación.
- Eliminación del moho.
- Mano de obra, material y alquiler de equipos para reparar permanente o temporalmente la residencia dañada (moqueta, armarios, electrodomésticos, suelos, accesorios, puertas, paredes y techos).
- Gastos de demolición.
- Instalación de pozos, fosas sépticas, electricidad, climatización y fontanería.

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

- Nivelación de la propiedad.
- Alquiler de equipos de eliminación y retirada (retroexcavadoras y contenedores de basura).
- Otros costes o gastos asociados a la reparación, estabilización o reconstrucción de la propiedad.
- Eliminación de árboles/arbustos si éstos bloquean el acceso a la vivienda o suponen un peligro para la seguridad.
- Los siguientes ejemplos más específicos son actividades permitidas:
 - Lonas.
 - Suministros de construcción.
 - Revestimiento.
 - Alcantarillado/Séptico.
 - Pintura.
 - Burletes.
 - Calentador de agua.

Cuando se indique la sustitución de una MHU o casa modular, se ofrecerán opciones de planos estándar. Si se ofrece una casa de sustitución, la MHU o casa modular original deberá ser demolida y retirada del lugar antes de la sustitución de dicha estructura. El tamaño de la unidad de sustitución se determinará utilizando la información relacionada con el tamaño de la estructura dañada.

Otros parámetros de mejora son:

- Son elegibles las medidas energéticas rentables y las mejoras que cumplan con la zonificación y el código local, con las normas de seguridad y sanidad (DSS) o con las normas de calidad de la vivienda (HQS) requeridas, especialmente aquellas mejoras que añaden una mayor resistencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos, los tirantes del techo y otros elementos.
- Pruebas, mitigación o estabilización de la pintura a base de plomo, según sea necesario. Cualquier actividad relacionada con la pintura a base de plomo debe cumplir con los requisitos del 24 CFR parte 35, subpartes A, B, J, K y R. Si una vivienda va a ser sustituida o reconstruida, no se aplicarán las pruebas de pintura a base de plomo. La sustitución/reconstrucción de la vivienda conllevará automáticamente la eliminación de cualquier peligro potencial anterior.
- Pruebas de amianto, mitigación o encapsulación, según sea necesario.
- Pruebas de moho y su reparación, según sea necesario.
- La Sección 106 de la Ley Nacional de Preservación Histórica de 1966 (Ley Pública 89-665), enmendada 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.
- Características 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 los programas y actividades. Las actividades del HRRP deben evaluar el estado actual de la accesibilidad y las actividades para las personas con discapacidades. Las unidades de alquiler habitadas por personas con necesidades especiales o de edad avanzada (62 años o más) pueden ser analizadas en cuanto a las necesidades físicas especiales de dichas personas. Pueden instalarse, si procede, mejoras como ensanchamiento de puertas, rampas, entradas y puertas a nivel y barras de sujeción en las zonas de baño. También deben tenerse en cuenta las adaptaciones para las personas con problemas de audición y visión. Todos los requisitos de necesidades especiales deben documentarse antes de su aprobación.
 - Los propietarios de viviendas de alquiler que se comprometan a atender a inquilinos discapacitados pueden optar a la instalación de elementos de accesibilidad en sus viviendas de alquiler dañadas.
 - La intención del propietario de alquilar a personas u hogares de edad avanzada o discapacitados se documentará a través de la intención firmada por el propietario de comercializar con inquilinos de edad avanzada y discapacitados. Standard appliances limited to refrigerator, stove and/or oven if they are not in working order at the time of inspection. Though replacement appliances may be of standard, not luxury quality, they will be EnergyStar® rated, if available.
- Elementos de ventilación y eficiencia energética, como ventiladores de techo, pantallas de ventanas y puertas de pantalla, si faltan o no funcionan en el momento de la inspección.
- Los requisitos de altura de elevación se rigen por 85 FR 4681, 27 de enero de 2020, que requiere que la elevación de la parte inferior del primer piso terminado sea de al menos dos pies por encima de la elevación de la inundación base.
- Todos los componentes eléctricos deben ser inspeccionados, incluyendo el servicio, el medidor, el cableado y los accesorios, incluso si no se especifica ningún trabajo eléctrico.

Los componentes inseguros deben ser reemplazados. Todo el cableado, los interruptores y las bombillas expuestas en las zonas habitadas deben estar encapsulados.

- Todas las viviendas deben estar equipadas con detectores de humo y monóxido de carbono instalados de acuerdo con los requisitos del código.
- Pueden incluirse costes adicionales relacionados, como requisitos de construcción ecológica y mitigación, seguros, modificaciones de accesibilidad, reparación o sustitución de agua, alcantarillado y necesidades de conexión de servicios públicos.

1.9 Ley de Reubicación Uniforme (URA)

La Ley de Políticas Uniformes de Asistencia a la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su versión modificada (URA), establece normas mínimas para todos los programas/proyectos financiados por el gobierno federal que adquieren propiedades o desplazan a personas de sus hogares, negocios o granjas. La normativa federal aplicable se encuentra en el 49 CFR 24 (URA) y en el Manual de Asistencia al Inquilino, Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (HUD Handbook 1378).

Los inquilinos residenciales y no residenciales que actualmente ocupan estructuras asistidas por el programa están protegidos por la URA y serán reubicados, si lo requiere el alcance de las actividades financiadas, de acuerdo con la URA. Los solicitantes del programa deben proporcionar listas completas de alquileres al programa para apoyar el cumplimiento de la URA. El programa debe recibir una notificación de cualquier cambio de arrendamiento que pueda producirse entre la fecha de solicitud y la de cierre.

El HRRP proporcionará los siguientes beneficios a los inquilinos desplazados por las actividades del programa:

- Proporcionar servicios de asesoramiento para la reubicación a los inquilinos y propietarios desplazados
- Proporcionar un aviso por escrito con un mínimo de 90 días de antelación para desalojar antes de exigir la posesión
- Reembolsar los gastos de mudanza
- Proporcionar pagos por el coste añadido de alquilar o comprar una vivienda de sustitución comparable.

Si no se cumple y no se divulga la información del inquilino a tiempo, se puede perder la elegibilidad del HRRP.

1.10 Normas de construcción

El HRRP implementará métodos de construcción que enfatizan la alta calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al moho, tal y como se requiere en el 85 FR 4681 del 27 de enero de 2020. Todas las rehabilitaciones, reconstrucciones y nuevas construcciones se diseñarán para incorporar principios de sostenibilidad, incluyendo la eficiencia energética y del agua, la resiliencia y la mitigación del impacto de futuros desastres. El HRRP

implementará y supervisará los resultados de la construcción para garantizar la seguridad de los residentes y la calidad de las viviendas asistidas a través del programa. Todas las viviendas reparadas o sustituidas deben cumplir las normas del programa. Estas incluyen las siguientes normas mínimas:

1. Las normas de construcción se basarán en el Código de Construcción de Florida (FBC) y deberán cumplir o superar los requisitos aplicables.
2. La construcción cumplirá con 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 costes de reparación superen el 50% del coste de sustitución, según determine la jurisdicción local).
3. En el caso de los proyectos de reparación, el Estado seguirá la lista de comprobación de la retroadaptación 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 los paneles de yeso. Cuando se sustituyan productos antiguos u obsoletos como parte de los trabajos de reparación, se exigirá el uso de productos y aparatos con la etiqueta ENERGY STAR, con la etiqueta WaterSense o con la designación del Programa Federal de Gestión de la Energía (FEMP), u otros equivalentes, siempre que sea posible. La lista de comprobación de la modernización de edificios ecológicos del HUD está disponible en: <https://www.hudexchange.info/resource/3684/guidance-on-the-cpd-green-building-checklist/>.
4. Las unidades de vivienda asistidas con fondos del CDBG-DR deben cumplir con todos los códigos locales y estatales aplicables, las normas de reparación, las ordenanzas y las ordenanzas de zonificación en el momento de la finalización del proyecto. Todas las deficiencias identificadas en la inspección final deben ser corregidas antes de que se libere el pago final.

1.11 Normas de accesibilidad

Las viviendas que se alquilen o vayan a alquilarse a inquilinos con discapacidades físicas o a inquilinos con un miembro del hogar discapacitado pueden tener derecho a consideraciones de construcción adicionales, como duchas rodantes, encimeras rebajadas, lavabos de pedestal, barras de sujeción en el baño, puertas ensanchadas, inodoros accesibles u otras características de accesibilidad que ayuden a las necesidades funcionales de la persona. El programa evaluará la elegibilidad de estas características caso por caso durante el período de recogida de solicitudes. Se preguntará a los propietarios de viviendas de alquiler si ellos o sus inquilinos tienen alguna necesidad de accesibilidad durante sus reuniones con los gestores de casos y esos elementos se incorporarán al ámbito de trabajo, si es posible, tras el desarrollo del coste estimado de reparación (ECR).

1.12 Límites de asignación y ayuda a la vivienda

Se ha reservado un total de 246 millones de dólares para el HRRP. Esta asignación puede aumentar o disminuir en función de la demanda del programa y con una modificación del Plan de Acción, así como con la aprobación del HUD.

El máximo de adjudicación concedido a las solicitudes de propietarios individuales presentadas en el marco del HRRP de la DEO está fijado en 350.000 dólares. Todos los costes de construcción (costes duros y blandos), las medidas de mitigación, los costes de elevación, las mejoras del emplazamiento y las condiciones estándar de construcción (contenedores, aseos in situ, permisos, variantes) están incluidos en el límite máximo. Las excepciones se considerarán caso por caso.

Los proyectos pueden no llegar a completarse por una serie de razones, entre las que se incluyen la retirada del propietario del programa 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 costes (así como cualquier otro coste de ejecución del proyecto) seguirán siendo costes de ejecución del proyecto.

1.13 Análisis de la viabilidad de la reparación

Como receptor de fondos federales, el DEO tiene la obligación de garantizar que los costes de sus actividades sean razonables y necesarios. Por lo tanto, se analizará la viabilidad de la reparación de cada propiedad evaluada en el marco del HRRP, en consonancia con el objetivo general del programa de mejorar el parque de viviendas de las zonas afectadas.

Tras las actividades iniciales de elegibilidad del solicitante, el equipo de evaluación de daños realizará una visita a la vivienda para:

1. Determine si la propiedad tiene algún daño de la tormenta sin reparar;
2. Completar la lista de comprobación de la revisión ambiental de nivel II; y
3. Preparar la estimación preliminar del coste de reparación (ECR).

Si, después de la visita al lugar, la vivienda no tiene ningún daño de la tormenta sin reparar, la solicitud no es elegible para participar en el programa.

El equipo medioambiental utilizará la lista de comprobación y las fotos proporcionadas por el inspector para completar el registro de revisión medioambiental (ERR) de nivel II. Todos los factores de mitigación ambiental, incluidos los requisitos de reducción de la pintura a base de plomo (LBP) y de los materiales que contienen amianto (ACM), se incorporarán al ECR final, que será el documento utilizado para el análisis de viabilidad.

1.13.1 Casas construidas en el lugar

Las propiedades con estimaciones de costes de reparación y/o elevación que cumplan o superen el 75% de una casa de reconstrucción o sustitución comparable, según lo determinado por los procedimientos y políticas operativos estándar, ofrecerán a los propietarios la opción de seleccionar una casa reconstruida o de sustitución. Las propiedades con estimaciones de costes de reparación y/o elevación que cumplan o superen una reconstrucción o una casa de sustitución comparable se limitarán a la reconstrucción o la sustitución como opción más razonable desde el punto de vista de los costes. Las situaciones en las que se requerirá el reemplazo, la reconstrucción y/o la elevación incluyen, pero no se limitan a:

- Las casas que ya han sido demolidas pueden ser sustituidas o reconstruidas;

- Las viviendas condenadas (con etiqueta roja) por la jurisdicción local pueden ser sustituidas o reconstruidas;
- Las viviendas que sean estructuralmente inseguras o que presenten otras condiciones que hagan insegura o imposible la inspección interior por parte del personal del programa podrán ser sustituidas o reconstruidas;
- Si una jurisdicción local ha emitido una determinación de daños sustanciales para una casa situada dentro de la llanura aluvial de 100 años, la casa será reconstruida y elevada;
- Si la jurisdicción local ha emitido una determinación de mejora sustancial para una vivienda situada dentro de la llanura aluvial de 100 años, la vivienda deberá ser elevada;
- y
- Las casas con losa sobre el suelo que requieran elevación serán reconstruidas y elevadas. La reparación no será una opción.

1.13.2 Unidades de viviendas prefabricadas (MHU)

Si la MHU tiene daños por tormentas sin reparar y tiene más de 5 años desde la fecha de fabricación, se sustituirá la vivienda.

Las MHU con valores de ECR inferiores a 15.000 dólares se rehabilitarán.

Las MHU con un ECR superior a 15.000 dólares serán sustituidas.

1.14 Capacidad de respuesta del propietario

Durante el proceso de solicitud, el propietario de una vivienda de alquiler debe responder oportunamente a las solicitudes de información/materiales del programa para completar el proceso de elegibilidad. En ningún momento debe quedar sin respuesta una solicitud de información adicional más allá de 30 días laborables. Si el propietario de la vivienda de alquiler necesita una prórroga, una aclaración o asistencia, puede solicitarla dentro del plazo de 30 días. Si el propietario de la vivienda de alquiler no proporciona la información/materiales solicitados o no pide una prórroga o asistencia, su solicitud se considerará en espera hasta que se proporcione la información.

Si el propietario de la vivienda de alquiler no responde, la solicitud se cerrará. Por "falta de respuesta" se entiende la falta de respuesta a tres llamadas telefónicas consecutivas y la falta de respuesta a las solicitudes por escrito dentro de los plazos del programa. El cierre de una solicitud por falta de respuesta puede recurrirse una vez. Si una apelación exitosa resulta en la reactivación de una solicitud, el cierre posterior por falta de respuesta no es apelable.

Una excepción a lo anterior es la liquidación de los defectos del título, el fallecimiento o la enfermedad del propietario de una vivienda de alquiler, y puede determinarse caso por caso. Los propietarios de viviendas de alquiler con defectos de titularidad disponen de hasta un año para subsanar el defecto. Se puede solicitar al propietario del alquiler un informe mensual sobre los progresos realizados en el saneamiento del título.

1.15 Responsabilidades del propietario

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

Los propietarios de viviendas de alquiler que reciben ayuda del HRRP tienen las siguientes responsabilidades:

1. El HRRP no se hará responsable de las pertenencias perdidas o dañadas del dueño de la propiedad de alquiler y/o del inquilino que hayan ocurrido durante la construcción. 2. El dueño de la propiedad de alquiler y/o el inquilino debe asegurar o reubicar todos los bienes personales hasta que la construcción esté completa. El propietario y/o inquilino de la vivienda de alquiler es responsable del traslado, almacenamiento y seguridad de todos los bienes y pertenencias personales. El programa proporcionará una unidad de almacenamiento temporal in situ para el uso del propietario y/o inquilino de la propiedad de alquiler.
2. Tras la ejecución del Contrato de Préstamo de Alquiler, el propietario y/o inquilino tendrá 90 días naturales para trasladar los bienes personales fuera de la propiedad dañada y almacenar cualquier propiedad personal valiosa que pudiera dañarse durante el curso de la construcción.
3. Cumplir con la Ley de Reubicación Uniforme (URA) en relación con los inquilinos que puedan ser desplazados debido a las actividades de construcción.
4. El propietario de la vivienda de alquiler y/o el inquilino deben organizar el acceso a la propiedad de los contratistas que prestan servicios de construcción. Si se niega un acceso razonable y oportuno a DeepL a un contratista de la construcción que está haciendo un esfuerzo de buena fe para llevar a cabo las reparaciones requeridas, la adjudicación puede ser rescindida.
5. Durante la construcción, el propietario y/o el inquilino no deben interferir en las áreas de reparación y deben hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejados de la zona de construcción.
6. El alquiler de la unidad ocupada por el hogar con LMI debe ser asequible. Las unidades ocupadas por hogares con LMI deben cumplir, como mínimo, con los límites de alquiler de High HOME publicados por el HUD en el marco del programa HOME Investment Partnerships durante el período de asequibilidad. El cumplimiento de los límites de alquiler se calcula de la misma manera que los programas del HUD. La propiedad debe ser utilizada para el alquiler de viviendas durante todo el año y no puede ser utilizada como una segunda casa o para la propiedad de alquiler de temporada.
7. Las propiedades de alquiler que estén vacías en el momento de la solicitud deben alquilarse a hogares con LMI en los 60 días siguientes a la finalización del proyecto.
8. El dueño de la propiedad de alquiler debe proporcionar información sobre los ingresos de cada inquilino al programa para su revisión y aprobación antes de ejecutar el contrato de arrendamiento y/o la fecha de mudanza. Los propietarios solicitarán y aprobarán su propia base de inquilinos y DEO no hará ningún juicio sobre la idoneidad de los inquilinos, aparte de verificar que sus ingresos cumplen con los requisitos del programa.
9. La propiedad debe mantenerse como una propiedad de alquiler LMI después de la finalización del proyecto para las unidades de alquiler unifamiliares rehabilitadas o reconstruidas y las unidades de alquiler multifamiliares por un período mínimo de 5 años.
10. El propietario de la vivienda de alquiler debe mantener un seguro contra inundaciones (si es aplicable según la sección 1.15).
 - a. Si no se mantiene el seguro contra inundaciones, cuando se requiera, el dueño de la propiedad de alquiler y la propiedad no serán elegibles para futuras ayudas federales por desastre.
 - b. El HRRP pagará un año de seguro contra inundaciones, si corresponde, si el dueño de la propiedad en alquiler no tiene actualmente un seguro contra

inundaciones y no recibió asistencia federal previa. El dueño de la propiedad de alquiler es responsable de obtener, pagar y mantener todas las primas del seguro contra inundaciones después del primer año.

11. Los propietarios de viviendas en alquiler deben estar al corriente de todos los impuestos sobre la propiedad.
12. Los dueños de propiedades en alquiler deben cumplir con todos los requisitos acordados en los documentos legales ejecutados requeridos por el programa.
13. Todos los propietarios deben figurar en la solicitud del programa. Los expedientes de rehabilitación sólo requerirán que un propietario firme los formularios del programa y ejecute el acuerdo de préstamo. Los expedientes de reconstrucción y sustitución requerirán que un propietario firme los formularios del programa y el acuerdo de préstamo de alquiler; sin embargo, cualquier persona que no sea solicitante y tenga un interés en la propiedad dañada deberá proporcionar su consentimiento para demoler la estructura dañada antes de la ejecución del acuerdo de préstamo. El HRRP no es responsable de ninguna disputa que surja entre los propietarios.

Todos los escombros, vehículos abandonados y edificios que supongan una amenaza para la seguridad y/o la salud, según determine la jurisdicción local o la persona cualificada para tomar dicha determinación, deben ser retirados de la propiedad de alquiler antes del inicio de la construcción.

El propietario de la vivienda de alquiler y los inquilinos de la misma disponen de 90 días a partir de la fecha de ejecución del Contrato de Préstamo de Alquiler para retirar todos esos escombros y bienes abandonados de la obra. Si no se retiran dichos bienes, puede producirse una reducción del importe total de la prestación para tener en cuenta la retirada del programa y, si dicha reducción da lugar a una nueva determinación de viabilidad de que el proyecto ya no es viable, se determinará que el solicitante no es elegible y se cerrará la solicitud.

Si hay ocupantes viviendo en la propiedad de alquiler, se les exigirá que desalojen la unidad dentro del período de 90 días concedido al dueño de la propiedad de alquiler para retirar los escombros y la propiedad antes de la construcción. El programa cumplirá con la Ley de Reubicación Uniforme (URA) en relación con los inquilinos que puedan ser desplazados debido a las actividades de construcción. El propietario de la vivienda de alquiler será responsable de la retirada de todos los bienes personales abandonados antes de la construcción.

1.16 Préstamos condonables, seguimiento y reembolso

El Programa de Pequeñas Viviendas de Alquiler proporciona ayuda financiera, como préstamos condonables, a pequeños propietarios de viviendas de alquiler, para propiedades de hasta cuatro unidades. Los préstamos condonables son préstamos no amortizables que suelen estar estructurados de manera que una parte del préstamo se condona con el tiempo. Tras la verificación de los ingresos del inquilino y si el propietario ha cumplido con el período de asequibilidad, que es de un máximo de cinco años, el préstamo será condonado.

Este préstamo se acreditará mediante un pagaré y una hipoteca a favor de DEO. El primer 20% del préstamo será condonado dieciocho (18) meses después de la ejecución del acuerdo de préstamo. El resto del préstamo se condonará en un 20% anual a partir de entonces. Si el

propietario incumple el periodo de asequibilidad antes de que finalice el plazo del préstamo, sólo pagará la cantidad que aún no haya sido condonada y que se deberá a la DEO. Si el propietario vende la vivienda, entonces pagará a la DEO la cantidad aún no condonada, en el caso de que haya suficientes ingresos de capital por la venta.

Con el fin de verificar el cumplimiento a lo largo del período de asequibilidad, el dueño de la propiedad está obligado a actualizar la información sobre los ingresos de todos los inquilinos sobre una base anual, que será supervisado para garantizar el cumplimiento de la totalidad del período de asequibilidad de cinco años. Si el propietario de la vivienda de alquiler no proporciona la actualización anual de la información sobre los ingresos de los inquilinos, DEO proporcionará una notificación por escrito solicitando la información sobre los ingresos. Si el propietario no responde en un plazo de 30 días, se considerará que el propietario de la vivienda de alquiler no cumple los requisitos relativos al período de asequibilidad y a que el 51% de las unidades estén ocupadas por personas con ingresos bajos.

Cualquier préstamo devuelto se reciclará en el programa y se utilizará para proporcionar asistencia a otros propietarios de viviendas durante la duración del programa.

1.17 Excepciones de diligencia debida para la tramitación de cartas de compromiso

Hay varias comprobaciones que se realizan como diligencia debida antes de conceder una adjudicación del Programa de Pequeñas Viviendas de Alquiler. Por instrucción del Estado, algunas comprobaciones de diligencia debida deben realizarse antes del cierre, pero no son necesarias antes de emitir una carta de compromiso al solicitante. Las siguientes comprobaciones de diligencia debida se exigirán antes del cierre:

1.17.1 Informes de crédito y autorizaciones para divulgar información

Los informes de crédito se utilizan para comprobar si la propiedad está en quiebra. Los solicitantes deben firmar y devolver una Autorización para Divulgar Información antes de que el Programa de Pequeñas Viviendas de Alquiler pueda pedir un informe de crédito y confirmar que la propiedad no está en bancarrota. La Autorización para Divulgar Información debe ser recibida y el Informe de Crédito debe ser revisado antes del cierre. Los solicitantes en bancarrota no pueden proceder al cierre sin evidencia de que la propiedad no está incluida en el patrimonio de la bancarrota.

1.17.2 Informes sobre el título

Cuando se identifiquen solicitantes que tengan embargos y juicios pendientes en el título, el SRPP procesará a los solicitantes con embargos y juicios pendientes por un total de hasta el 100% del monto del préstamo de incentivo. Se notificará a los solicitantes por escrito que se han identificado embargos y juicios y que se requiere un título limpio para el cierre.

1.17.3 Ingresos de los inquilinos y arrendamientos

Antes del desembolso final, los solicitantes deben presentar la documentación sobre los ingresos del inquilino y los contratos de arrendamiento celebrados con los solicitantes.

En la carta de compromiso se notifica a los solicitantes que deben cumplir con todos los requisitos del programa y que cualquier elemento de diligencia debida pendiente de los elementos descritos anteriormente debe ser resuelto antes del cierre.

1.18 Reclamaciones/Apelaciones/Conflicto de intereses

Se ofrecerá un procedimiento de reclamación y apelación a los propietarios e inquilinos de viviendas de alquiler. Se pueden presentar quejas sobre cualquier preocupación que surja en relación con los procedimientos seguidos y los servicios prestados por el HRRP. Sólo se podrán presentar recursos cuando se produzca una decisión adversa del programa en relación con la elegibilidad o el cierre de una solicitud, y sólo dentro de los parámetros establecidos por el procedimiento de apelación. Ninguna persona puede apelar la política del programa.

Un proceso de apelación iniciado por el propietario o el inquilino de la vivienda de alquiler incluirá un procedimiento de reclamación informal y otro formal, por escrito, que puede incluir, pero no limitarse a, audiencias informales, revisión de terceros o revisión administrativa. El HRRP tomará una decisión sobre las revisiones de excepción y los recursos formales. Las apelaciones, las quejas y las excepciones se explicarán con más detalle en los Procedimientos de Quejas, Apelaciones y Excepciones. Véase el Apéndice B Proceso de Reconsideración/Apelación/Reclamación.

1.18.1 Reclamaciones de vivienda justa

La DEO certifica que el HRRP se llevará a cabo y se 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 de la DEO y al proceso para presentar una queja. La DEO mantendrá un registro y una relación de todas las consultas, alegaciones, quejas y remisiones relacionadas con la vivienda justa. Además, la DEO informará al HUD de las sospechas de incumplimiento. El contacto para las quejas de vivienda justa es:

FairHousing@deo.myflorida.com
(850) 717-8426

1.18.2 Conflicto de intereses

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

A los efectos de esta sección, la "familia" se define para incluir a los padres (incluida la suegra y el suegro), los abuelos, los hermanos (incluida la cuñada y el cuñado) y los hijos de un funcionario cubierto por la normativa sobre conflictos de intereses del CDBG en el 24 CFR Sec. 570.489(h).

Podrá concederse una excepción a la disposición sobre conflictos de intereses si se determina que DEO ha abordado adecuada y públicamente todas las preocupaciones generadas por el posible conflicto de intereses y que una excepción serviría para promover los propósitos del Título I de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 y la administración eficaz y eficiente del programa. Ninguna parte tomará una acción que desencadene un conflicto de intereses hasta que se haya concedido una solicitud de excepción.

1.19 Políticas antifraude y de cumplimiento de la normativa

La Ley de la Oficina del Inspector General de 1978 exige políticas para evitar el despilfarro, el fraude y el abuso. La DEO ha establecido procedimientos para verificar la exactitud de la información proporcionada por los solicitantes, proveedores y subreceptores. El HRRP de Rebuild Florida investigará todas las acusaciones relacionadas con la elegibilidad y el desembolso de fondos o cualquier otra acusación de fraude o incumplimiento.

Todos los casos de sospecha de fraude se tomarán con seriedad, y las quejas se informarán a la Oficina del Inspector General de la DEO en OIG@deo.myflorida.com. Si la DEO 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.

Las quejas relacionadas con el fraude, el despilfarro o el abuso de los fondos gubernamentales se remitirán a la línea directa contra el fraude de la Oficina del Inspector General (OIG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (teléfono: 1-800-347-3735 o correo electrónico: hotline@hudoig.gov).

1.20 Archivos, registros e informes

De acuerdo con la norma 24 CFR 570.490, DEO debe mantener toda la documentación relacionada con el programa y el proyecto, como los registros financieros, la documentación de apoyo y los registros estadísticos. Los registros deben conservarse durante un período no inferior a cinco (5) años después del año físico del cierre de la subvención o tres (3) años después del cierre de la subvención con el HUD, lo que sea más largo.

Como mínimo, es necesario establecer los siguientes tipos de registros para cada subreceptor:

- Registros que proporcionen una descripción completa de cada actividad;
- Registros que verifiquen que la actividad cumple los objetivos nacionales;
- Registros relacionados con la demostración de la elegibilidad de las actividades;
- Registros necesarios para documentar la actividad relacionada con la propiedad inmobiliaria;
- Registros que documenten el cumplimiento de los requisitos de vivienda justa e igualdad

de oportunidades;

- Registros e informes financieros requeridos por el DEO;
- Informes de rendimiento exigidos por la DEO; y
- Registros que apoyen cualquier requisito específico de la subvención.

1.21 Auditorías estatales y federales

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

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

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

En el ámbito federal, la OIG del HUD lleva a cabo una investigación preliminar (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 los esfuerzos de evaluación e investigación de la OIG del HUD, la OIG trabaja para asegurarse de que los fondos de asistencia en caso de catástrofe se han gastado tal y como pretendía el Congreso.

1.22 Requisitos de contratación

La DEO cumplirá con el proceso de adquisición exigido por los códigos del gobierno federal y estatal, ya que son 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 200.317-326 que se aplican a los proyectos financiados por el CDBG. Estas normas se han establecido para garantizar que el dinero federal se gaste de forma justa y fomentar la competencia abierta para obtener el mejor nivel de servicio y precio. Si se produce un conflicto entre las normas de contratación federales y locales, se aplicará la norma más estricta.

La DEO ha establecido normas de cumplimiento para la construcción. Los contratistas de construcción serán calificados a través de un proceso de licitación. Para garantizar una competencia plena y abierta, a través de un proceso de licitación, DEO seguirá el 24 CFR

570.489(g) como mínimo y todas las leyes estatales de contratación. Los contratistas cumplirán con la Sección 3 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1968 (12. U.S.C. 1700lu), y la normativa de aplicación en 24 CFR parte 153. Los contratistas seleccionados en el marco de la DEO se asegurarán, en la mayor medida posible, de que el empleo y otras oportunidades económicas se dirijan a personas con ingresos bajos o muy bajos, en particular a los residentes locales y a las empresas 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, así como para notificar a los residentes de la Sección 3 sobre las oportunidades de formación. DEO proporcionará a los contratistas recursos útiles para maximizar estos esfuerzos, incluyendo, entre otros, un registro de empresas de la Sección 3 y ejemplos de oportunidades de formación y empleo. Los procedimientos de adquisición de los contratistas serán supervisados por la DEO.

2 Requisitos para ser propietario de una vivienda de alquiler

A continuación se indican los requisitos de umbral que deben cumplirse para que el propietario de una vivienda de alquiler pueda optar a la ayuda. La elegibilidad no garantiza la asistencia, ya que se requerirá una estrategia de priorización (en consonancia con los requisitos del programa) y se espera que haya más solicitantes elegibles de los que puedan ser atendidos con los fondos disponibles. Los requisitos de umbral son aquellos que permitirán que el propietario de una vivienda de alquiler siga avanzando en el programa o que resulten en la descalificación. Los criterios de umbral para el HRRP de Rebuild Florida se describen con más detalle aquí:

1. Daños de la tormenta de octubre de 2018 por el huracán Michael.
2. La ubicación de la propiedad dañada se encuentra dentro de las áreas más impactadas y afligidas (MID) identificadas por el HUD o el estado (doce (12) condados designados como más impactados y afligidos (MID), según lo aprobado por el HUD: Franklin, Gadsden, Leon, Liberty, Taylor, Wakulla, Bay, Calhoun, Gulf, Holmes, Jackson y Washington).
3. El propietario de la vivienda de alquiler debe ser capaz de demostrar la ciudadanía estadounidense o la residencia permanente legal.
4. El propietario de la vivienda de alquiler tiene una prueba de propiedad en el momento en que se produjeron los daños del desastre y ha mantenido la propiedad.
5. El dueño de la propiedad de alquiler está al corriente de todas las obligaciones del préstamo de la propiedad.
6. La estructura dañada se utiliza como propiedad de alquiler a largo plazo y no como segunda vivienda o alquiler de temporada. En caso contrario, la estructura se convertirá en una propiedad de alquiler a largo plazo.
7. La propiedad tiene daños relacionados con Michael que no han sido reparados.
8. Los impuestos de la propiedad están al día.
9. Los ingresos de los inquilinos actuales o futuros son o serán de ingresos bajos a moderados (LMI).
10. La propiedad es propiedad de particulares o es propiedad conjunta de particulares. No se proporcionará financiación a empresas, organizaciones sin ánimo de lucro 501(c)3 u otras organizaciones no gubernamentales.

2.1 Daños por el huracán Michael

La propiedad debe haber sido dañada por el huracán Michael en octubre de 2018 o tener daños como resultado de este y debe tener daños no reparados a la fecha de la solicitud. Los dueños de propiedades de alquiler no necesitan haberse registrado para la asistencia individual de la Agencia Federal de Manejo de Emergencias (FEMA) para ser elegibles para el HRRP.

Si el propietario de una vivienda de alquiler no solicitó la asistencia de la FEMA, el HRRP verificará mediante una inspección que la vivienda sufrió daños utilizando un proceso de verificación de daños. Las reparaciones necesarias en la vivienda que no sean consecuencia de los daños del huracán Michael sólo podrán abordarse cuando sean necesarias para cumplir con las normas de construcción del programa

Opciones de prueba de daños:

1. Las cartas de adjudicación de la FEMA, la SBA o el seguro constituyen una prueba de que la propiedad alquilada fue dañada por Michael.
2. En el caso de que no se disponga de la documentación referida anteriormente, 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 HRRP que certifique que los daños se produjeron como consecuencia del huracán.
3. En el caso de que las cartas de adjudicación de la FEMA, la SBA o el seguro no estén disponibles, y 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 barrio, mapas de inundación o documentación de los daños por parte de las organizaciones de respuesta/ayuda en caso de catástrofe, según el caso.
4. Si a un propietario de una vivienda de alquiler se le ha denegado la asistencia por parte de la FEMA, la asistencia a través del programa CDBG-DR puede seguir estando disponible siempre y cuando los daños se puedan relacionar con el huracán Michael. La DEO prohíbe que la denegación de asistencia por parte de la FEMA se utilice como única base para la denegación de asistencia del CDBG-DR.

2.2 Ubicación

De acuerdo con el 85 FR 4681, 27 de enero de 2020 Federal Register Notice la propiedad dañada debe estar ubicada en una de las diez áreas MID identificadas por el HUD de:

- Condado de Bay;
- Condado de Calhoun;
- Condado de Gulf;
- Condado de Jackson;
- 32321 código postal en el condado de Liberty;
- 32327 código postal en el condado de Wakulla;
- 32328 código postal en el condado de Franklin;
- el código postal 32346 en los condados de Wakulla y Franklin
- 32351 código postal en el condado de Gadsden; o
- 32428 código postal en el condado de Washington.

DEO planea gastar el 80% de la asignación del programa en estas áreas HUD MID. Según el Registro Federal, donde el HUD identificó códigos postales específicos como áreas MID, DEO tiene la intención de ampliar las operaciones del programa y la elegibilidad a todo el condado. El 20% restante puede ser gastado en las comunidades MID identificadas por el estado, que incluyen los condados de Holmes, León y Taylor.

- Áreas MID designadas por el HUD: Bay, Calhoun, Gulf, Jackson, Washington, Gadson, Liberty, Franklin, Wakulla.
- Áreas MID designadas por el Estado: Holmes, Leon, Taylor.

En el caso de las unidades de vivienda móviles/fabricadas (MHU), la MHU dañada debe haber estado ubicada en una de estas áreas en el momento de la tormenta. Alternativamente, la

propiedad puede estar ubicada en un área no designada por el MID que recibió una declaración presidencial de desastre en respuesta al huracán Michael.

2.3 Prueba de ciudadanía estadounidense o de residencia permanente legal

El programa cumplirá con la Ley de Responsabilidad Personal y Reconciliación de Oportunidades de Trabajo de 1996 ("PRWORA") para determinar la elegibilidad de la asistencia. Los ciudadanos estadounidenses o los residentes permanentes legales son elegibles para recibir los beneficios de este programa. El propietario debe poder demostrar que es ciudadano estadounidense o residente permanente legal para garantizar la elegibilidad del programa.

La documentación necesaria para verificar la ciudadanía estadounidense o la residencia permanente legal puede incluir, pero no se limita a, lo siguiente:

- Si el solicitante, que también aparece en la documentación de propiedad, tiene una licencia de conducir válida compatible con REAL ID o una tarjeta de identificación compatible con REAL ID, el programa considerará esta validación completa.
 - Tenga en cuenta que debido a los requisitos de transferencia de títulos 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 el caso de que no se disponga de una licencia de conducir o tarjeta de identificación que cumpla con la norma REAL ID, los solicitantes que hayan confirmado la asistencia utilizando la IA de FEMA o los datos de la SBA para la asistencia a la propiedad se considerarán 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 un permiso de conducir conforme a la norma REAL ID, de una tarjeta de identificación conforme a la norma REAL ID, de una ayuda de FEMA IA o de una ayuda de la SBA, deberán presentar uno de los siguientes documentos:
 - Tarjeta de residente;
 - Certificado de nacimiento de EE.UU. (verificado con un documento de identidad con fotografía emitido por el gobierno); o
 - Pasaporte de EE.UU. o certificado de naturalización.

2.4 Prueba de propiedad

El solicitante debe ser el dueño de la propiedad de alquiler, haber sido dueño de la propiedad a partir del 10 de octubre de 2018, la fecha de inicio de la tormenta financiada por esta asignación de CDBG-DR, y debe poseer actualmente la propiedad. Los solicitantes que se encuentren en mora o ejecución hipotecaria de la propiedad de alquiler no podrán proceder.

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

La propiedad se verificará a través de los registros de impuestos, la búsqueda de títulos o la provisión del solicitante de la escritura de garantía. El programa puede considerar otra documentación de prueba en una base de caso por caso.

2.5 Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de propiedad

Las excepciones descritas a continuación pueden aplicarse como circunstancias especiales relacionadas con la propiedad.

2.5.1 Contratos de compra

Las pruebas de los contratos de compraventa deben demostrar que el propietario de una vivienda en alquiler adquiriría un inmueble mediante un contrato:

- El propietario presenta el contrato notarial fechado y ejecutado antes de la tormenta para su revisión por el HRRP.
- El propietario presenta el contrato notarial y ejecutado que fue archivado antes de la tormenta en los registros de transmisión del condado.

La prueba de que un contrato se ha completado y el título se ha transmitido al comprador se proporciona mediante:

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

2.5.2 Acto de donación

Un acto de donación es una forma de transferencia de propiedad sin intercambio o pago. Un acto de donación debe haberse realizado antes de la tormenta y ser:

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

2.5.3 Confíe en

Los bienes mantenidos en fideicomiso en beneficio de personas físicas pueden optar a la ayuda del HRRP siempre que el propietario en el momento de la tormenta fuera un beneficiario actual del fideicomiso. Los poderes del fideicomisario deben incluir la capacidad de afectar a la propiedad dañada. Si los poderes del fiduciario 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 fiduciario.

Se requiere lo siguiente para confirmar la elegibilidad:

1. El propietario debe aportar una copia del documento fiduciario.
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 encuentra la propiedad dañada.

Esta inscripción en los registros de transmisiones del condado en el que se encuentra la propiedad dañada puede ser registrada después de la tormenta si es necesario.

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

2.6 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 para fines vacacionales o de alquiler de temporada. Alternativamente, el solicitante debe certificar que la propiedad se utilizará para el alquiler a largo plazo una vez que haya sido reparada, sustituida o reconstruida. Se requerirá un acuerdo de préstamo, una restricción de la escritura, un convenio o un vehículo de aplicación similar, que se colocará en la propiedad por el hecho de que el solicitante obtenga la ayuda del HRRP. El HRRP supervisará la comercialización de la unidad de alquiler para que cumpla con las normas federales de vivienda justa aplicables. 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 con los requisitos del programa.

2.7 Impuestos sobre la propiedad

El dueño de la propiedad debe estar al día en sus impuestos sobre la propiedad, o al día en un plan de pago aprobado localmente a través de la autoridad fiscal local. El HRRP pedirá al solicitante que proporcione la documentación de la Oficina del Asesor Fiscal local o puede obtener dicha información electrónicamente de una Oficina de Recaudación de Impuestos local.

2.8 Tipo de propiedad

Los alquileres pequeños en el marco de este programa se definen como estructuras residenciales que contienen cuatro o menos unidades, o estructuras de uso mixto que contienen cuatro o menos unidades además de espacio utilizado para otros fines (por ejemplo, comercial).

2.9 Solicitantes no elegibles

Los siguientes tipos de propiedad no son elegibles para la ayuda de este programa:

1. Los propietarios que hayan perdido la titularidad de su vivienda debido a una ejecución hipotecaria no podrán optar a la ayuda.
2. Corporaciones, organizaciones sin ánimo de lucro 501(c)3 u otras organizaciones no gubernamentales.
3. Las personas y propiedades que no cumplan con las regulaciones de la FEMA o que no cumplan con los requisitos de la Ley Nacional de Reforma del Seguro contra Inundaciones no son elegibles para la asistencia. Incumplimiento en este contexto significa una propiedad en la que el propietario no obtuvo y mantuvo un seguro contra inundaciones después de recibir financiación federal por un desastre anterior.

Todas las viviendas ocupadas por sus propietarios de una o dos unidades se tramitarán a través del Programa de propietarios unifamiliares del HRRP.

2.10 Requisitos de certificación para recibir la ayuda

Todos los solicitantes deben aceptar lo siguiente para recibir la ayuda:

1. Permitir a los inspectores del programa acceder al interior y al exterior de la propiedad para evaluar los daños. No permitir el acceso a cualquier parte de la propiedad puede resultar en la inelegibilidad de la misma.
2. Firmar una autorización para que la información proporcionada por el solicitante o solicitantes pueda ser compartida con las agencias estatales y federales y con ciertas terceras partes con el fin de verificar la información proporcionada al programa. El solicitante y el cosolicitante están obligados a firmar la liberación (a menos que uno de los propietarios elegibles haya proporcionado un poder notarial al otro para representarlo, entonces el propietario elegible no necesita firmar la liberación).
3. Aceptar la verificación de su condición de propietario, la cantidad de daños relacionados con el desastre en la propiedad y la asistencia recibida.
4. Aceptan proporcionar información sobre los ingresos del inquilino al programa para su revisión y aprobación antes de ejecutar el contrato de arrendamiento y/o la fecha de mudanza.
5. Mantener un seguro de inundación en la propiedad a perpetuidad si está ubicada en la llanura de inundación de 100 años.
6. Jurar la exactitud e integridad de toda la información proporcionada al programa bajo pena de ley.
7. Aceptar detener todas las actividades de construcción en curso en el momento de la solicitud.
8. Reconocer que cualquier duplicación de beneficios será objeto de recaptación.
9. Todos los solicitantes deben aceptar la firma de los documentos programáticos necesarios para recibir la ayuda. Estos documentos se explican detalladamente en secciones posteriores y en los documentos legales ejecutados en el momento del cierre. Esto incluye los documentos revisados necesarios para reconocer los cambios posteriores al cierre. El incumplimiento de este requisito dará lugar a la descalificación del programa y al cierre del expediente del solicitante. Si se produce la descalificación y los fondos del programa ya se han invertido en la propiedad del solicitante, éste será responsable de la devolución de todos los fondos del programa mediante un proceso de recuperación.

Todas las unidades de alquiler asistidas por el HRRP deben estar restringidas a personas con ingresos bajos o moderados (LMI) durante el período de asequibilidad. Los alquileres, como mínimo, deben cumplir con las rentas altas de HOME Investment Partnerships (HOME). Los alquileres no pueden superar el 30% de los ingresos mensuales de un hogar que gane el 80% o menos del ingreso medio del área (AMI).

3 Duplicación de prestaciones (DOB)

3.1 Resumen

Los solicitantes elegibles pueden haber recibido previamente ayuda de otras fuentes para la reparación de su propiedad dañada por la tormenta. El artículo 312 de la Ley Robert T. Stafford de ayuda en caso de catástrofe y asistencia de emergencia (Ley Stafford), en su versión modificada, 42 U.S.C. §5121 y siguientes, prohíbe a cualquier persona, empresa u otra entidad recibir fondos federales para 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 HRRP verificará electrónicamente la asistencia 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 desastre de la FEMA, la IA y la SBA. Las siguientes son fuentes de asistencia de financiamiento provistas para daños y pérdidas estructurales que se consideran Duplicación de Beneficios (DOB) y bajo la ley federal deben ser deducidas de la asistencia provista por Rebuild Florida HRRP:

1. Asistencia individual de FEMA para la estructura (IA),
2. Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones de la FEMA (NFIP),
3. Seguro privado,
4. Aumento del Coste de Cumplimiento (ICC),
5. Administración de Pequeñas Empresas (SBA), y
6. Cualquier otra fuente de financiación disponible para el dueño de la propiedad de alquiler para el mismo propósito que una subvención 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 propiedad del arrendatario, reducirán el importe de la ayuda por catástrofe si las pruebas de los gastos equivalen como mínimo al importe de la ayuda proporcionada por la fuente. Se debe proporcionar documentación que demuestre el coste y el tipo de reparación realizada.

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

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

3.2 Asistencia de FEMA (subvenciones para la recursos de catástrofes)

Es posible que los solicitantes hayan recibido ayuda de la FEMA para reparaciones de la propiedad. En los casos en los que los solicitantes hayan recibido ayuda para reparaciones de la propiedad, dichas cantidades se considerarán una duplicación de beneficios por parte del

programa. El programa determinará y verificará la ayuda de la FEMA a través de los conjuntos de datos proporcionados por la FEMA o a través de la información proporcionada por el solicitante que se origina en la FEMA, como una carta de concesión de la FEMA. Si se aportan pruebas de que la concesión de la FEMA incluía ayuda para elementos no relacionados con la reparación de la estructura, los importes no relacionados con la reparación de la estructura no se contabilizarán como una duplicación de beneficios.

La ayuda de la FEMA será determinada y verificada por el HRRP a través de la base de datos de la FEMA. Si el HRRP no puede verificar el importe de la subvención de la FEMA a través de la base de datos de la FEMA, el HRRP utilizará el importe del pago proporcionado por el propietario del alquiler en el momento de la solicitud.

Si el propietario de una vivienda de alquiler puede proporcionar documentación que demuestre que el importe de la subvención de la FEMA proporcionado por la base de datos de la FEMA incluye importes no relacionados con la estructura, el HRRP utilizará la documentación proporcionada por el propietario de la vivienda de alquiler para ajustar el importe del pago de la subvención de la FEMA. La documentación proporcionada por el propietario de la vivienda de alquiler debe proceder de FEMA y se incluirá en el expediente del propietario de la vivienda de alquiler.

3.3 Seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) de la FEMA

Cualquier pago por la pérdida de las viviendas durante el huracán Michael bajo las pólizas de seguro del NFIP puede ser deducido de la cantidad que el solicitante tiene derecho a recibir. Los pagos por el contenido u otros gastos no se deducen de la adjudicación del solicitante, ya que estos no duplican los pagos por pérdidas estructurales. El HRRP verificará los pagos revisando la información de las reclamaciones de la FEMA o proporcionando una solicitud de verificación a la FEMA. Si un solicitante puede proporcionar documentación que demuestre que el importe de los ingresos del seguro proporcionado por la base de datos de la FEMA incluye elementos no relacionados con la pérdida estructural, el HRRP utilizará la documentación proporcionada por el solicitante para ajustar el pago del seguro dentro del cálculo de la DOB. La documentación proporcionada por el propietario del alquiler debe proceder de la compañía de seguros que emitió los pagos y se incluirá en el expediente del solicitante.

3.4 Aumento del coste de cumplimiento (ICC)

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 costes, el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) incluye la cobertura de Aumento del Coste de Cumplimiento en todas las pólizas de seguro estándar contra inundaciones nuevas y renovadas. El ICC es una duplicación de beneficios si el propietario de una estructura solicita el reembolso o la asistencia adicional para la elevación, la demolición, la protección contra inundaciones o la reubicación - una de las cuatro opciones disponibles bajo el ICC- y ya ha recibido un beneficio del ICC bajo el NFIP. El programa determinará la DOB con respecto a los fondos del ICC para las actividades de elevación y/o demolición. Si el HRRP no puede determinar la cantidad o el propósito de los

fondos del ICC utilizando la documentación proporcionada por el solicitante.

3.5 Seguro privado

Todos los importes de las indemnizaciones del seguro de propiedad, de inundación o de accidentes por pérdidas en las viviendas se deducen de la ayuda de financiación del solicitante. Los pagos de seguros privados por contenidos u otros gastos no se deducen de la ayuda financiera del solicitante. Todos los importes de liquidación de seguros privados por pérdidas en viviendas se consideran una DOB y pueden reducir el importe de la ayuda por catástrofe. Los ingresos del seguro suelen estar divididos en diferentes categorías que pueden cubrir el contenido o la estructura de la propiedad. Sólo se incluirán en el cálculo de la DOB los ingresos por reparación, sustitución o mitigación de la estructura. Los ingresos del seguro pagados por el contenido se excluirán del cálculo de la DOB.

El HRRP determina y verifica los ingresos del seguro poniéndose en contacto con la compañía de seguros y verificando los ingresos. Si el HRRP no puede verificar los ingresos del seguro privado a través de la compañía de seguros, el HRRP utilizará el pago de reclamaciones proporcionado por el solicitante. Si un solicitante puede proporcionar documentación que demuestre que el importe del seguro proporcionado por la compañía de seguros incluye elementos que no están cubiertos en la evaluación de la propiedad o que no se han pagado para cubrir la pérdida estructural, el HRRP utilizará la documentación proporcionada por el solicitante para ajustar el pago del seguro privado en el cálculo del DOB. Además, si un solicitante afirma no tener seguro en su solicitud, pero tiene una hipoteca vigente, el HRRP solicitará al solicitante la documentación del seguro privado.

La reparación del moho no se incluye en la evaluación de la propiedad por pérdida estructural durante los procedimientos de ajuste de las reclamaciones de seguros. Por lo tanto, los pagos del seguro para cubrir la reparación del moho no se deducen de la adjudicación de la ayuda de financiación del propietario del alquiler. La documentación proporcionada por el solicitante debe proceder de la compañía de seguros que emitió los pagos o de una orden de un procedimiento administrativo o de un tribunal de jurisdicción competente.

3.6 La Administración de Pequeñas Empresas (SBA)

La normativa federal considera que los préstamos aprobados por la SBA para la reparación y reconstrucción son una duplicación de beneficios para los programas de reparación financiados por el gobierno federal. Si un solicitante ha ejecutado un préstamo con la SBA para cubrir el coste de las reparaciones o la reconstrucción, el importe total del préstamo aprobado se considera una duplicación de beneficios, a menos que el solicitante haya rechazado el préstamo o haya solicitado una reducción después de la aprobación inicial del préstamo por parte de la SBA. Como se describe en 84 FR 28836, "El importe de un préstamo subvencionado que se rechaza o se cancela no es una DOB". Por lo tanto, el HRRP está adoptando las siguientes políticas con respecto a los préstamos de la SBA rechazados y cancelados.

3.6.1 Préstamos SBA rechazados

Los préstamos rechazados son importes 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 HRRP intentará verificar los importes de los préstamos rechazados utilizando datos de terceros de la SBA. Los préstamos rechazados deben documentarse a través de los datos de la SBA junto con la comunicación escrita del prestamista (SBA).

3.6.2 Préstamos SBA cancelados

El solicitante (prestatario) ha suscrito un acuerdo de préstamo, pero por diversas razones, la totalidad o una parte del importe del préstamo no se ha desembolsado y ya no está disponible para el solicitante. La cancelación del préstamo puede deberse al incumplimiento del prestatario, al acuerdo de ambas partes para cancelar la parte no desembolsada del préstamo o al vencimiento del plazo para el que el préstamo estaba disponible para su desembolso. El importe del préstamo cancelado es el que ya no está disponible para el solicitante. Si un solicitante cancela la totalidad o una parte de un préstamo de la SBA relacionado con la reparación de la vivienda, sólo se considerará duplicación de beneficios el importe del préstamo aceptado. Los importes de los préstamos subvencionados cancelados no se consideran una DOB, pero están sujetos a otros requisitos. Los solicitantes no pueden realizar acciones para restablecer el préstamo cancelado o sacar cualquier cantidad adicional de préstamo no desembolsado.

- Los préstamos cancelados que nunca fueron retirados deben ser documentados a través de la fuente de datos de la SBA demostrando el retiro de \$0 en conjunto con la comunicación escrita del prestamista (SBA).
- Los préstamos cancelados de los que se ha extraído una parte, pero se ha cancelado el resto, deben verificarse en la base de datos de la SBA junto con una comunicación escrita del prestamista (SBA). El importe del préstamo actual aceptado se considerará una duplicación de beneficios.

3.6.3 Importes de préstamos aceptados pero no desembolsados

Esta situación es similar a la de los préstamos cancelados, pero el solicitante (prestatario) o la agencia prestamista (SBA) no han tomado ninguna medida formal para cancelar el préstamo. Los importes de los préstamos subvencionados aceptados pero no desembolsados no se consideran una DOB, pero están sujetos a otros requisitos. El importe del préstamo no desembolsado no se considerará un DOB; sin embargo, los solicitantes no podrán pedir posteriores extracciones de la parte no desembolsada del préstamo.

- Los préstamos aceptados pero no desembolsados que nunca fueron retirados deben ser documentados a través de la fuente de datos de la SBA demostrando el retiro de 0 dólares junto con la comunicación escrita del prestamista (SBA).
- Los préstamos aceptados pero no desembolsados en los que se ha retirado una parte del préstamo, pero el resto nunca se ha desembolsado, deben verificarse en la base de datos de la SBA junto con una comunicación escrita del prestamista (SBA). El importe del préstamo desembolsado se considerará una duplicación de beneficios.

Se requerirá un acuerdo por escrito entre el solicitante y el HRRP para los préstamos SBA cancelados y aceptados pero no desembolsados. El solicitante debe acordar, por escrito, que no

tomará ninguna acción para restablecer un préstamo SBA cancelado o buscar futuros retiros de cualquier fondo no desembolsado de un préstamo SBA.

Si es necesario, el HRRP revisará los cálculos de la DOB con carácter retroactivo para que sean coherentes con esta política, con el fin de abordar los casos en los que los préstamos de la SBA se contabilizaron como DOB antes de la publicación de 84 FR 28836 y 84 FR 28848. Además, todos los cálculos futuros de la DOB excluirán los préstamos de la SBA que cumplan los parámetros de esta política.

3.7 Excepciones a la duplicación de prestaciones

No todas las ayudas recibidas por un solicitante se consideran una duplicación de prestaciones para la rehabilitación o reconstrucción de la vivienda. Por lo tanto, hay tipos de ayuda recibidos por un solicitante que no constituirán una duplicación de beneficios para la reparación o reconstrucción de viviendas. El programa permitirá reducciones de la duplicación de beneficios totales si el solicitante puede demostrar que el uso o el control de los fondos cumplen ciertos criterios. De acuerdo con 84 FR 28836, el HRRP "debe excluir las cantidades que (1) Proporcionados para un propósito diferente; o (2) proporcionados para el mismo propósito (actividad elegible), pero para un uso diferente y permisible (costo)." Además, en la sección IV.B del 84 FR 28836 se describen otros casos en los que los fondos no deben incluirse en el cálculo de la DOB, como, por ejemplo, los activos personales, las líneas de crédito, los préstamos personales y los fondos que no están a disposición del aparato.

3.8 Coste admisible de las reparaciones

Los propietarios de viviendas de alquiler que utilizaron los beneficios recibidos del seguro, la SBA y la FEMA u otras fuentes para realizar reparaciones en su propiedad dañada por el huracán Michael y pueden documentar estos gastos, pueden deducir los montos verificables de estos gastos de la evaluación de la DOB. Esto significa que la cantidad original de la DOB evaluada por el HRRP puede ser reducida por la cantidad que el solicitante gastó en reparaciones elegibles verificables.

El solicitante deberá documentar las reparaciones realizadas en la propiedad en una autocertificación de reparaciones.

Para la autocertificación, se aplican los siguientes requisitos:

1. El solicitante debe proporcionar una declaración autocertificada firmada que documente, en detalle, toda la mano de obra y/o las reparaciones realizadas en la propiedad dañada después del huracán. La mano de obra auto realizada o proporcionada por amigos, familiares, etc. de manera informal (no contractual o no documentada) no puede ser valorada monetariamente y deducida de la DOB.
2. Un inspector del programa debe determinar con una seguridad razonable que las reparaciones se hicieron después de la fecha del huracán mediante la realización de un VDR, que se utilizará para informar el proceso de DOB y evaluación. Se utilizarán valores Xactimate para determinar el valor de las reparaciones.

3.9 Fraude de contratistas

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

3.10 Pago forzoso de la hipoteca

Si la compañía hipotecaria de un solicitante ha realizado un pago forzoso sobre los ingresos del seguro, el importe del seguro puede no contar como DOB. En estos casos, el importe verificado por el HRRP que se utilizó para este fin puede excluirse del cálculo de la DOB si está respaldado por la documentación justificativa adecuada. Dicha documentación deberá 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 solicitante tuvo que utilizar los fondos de asistencia por desastre para el pago de la hipoteca. El HRRP intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del solicitante. El pago voluntario de la hipoteca, utilizando el producto del seguro, es una DOB que se tendrá en cuenta en el cálculo de la adjudicación del propietario de una vivienda de alquiler.

3.11 Honorarios legales

Los honorarios legales que se pagaron para obtener con éxito los ingresos del seguro se acreditarán al solicitante y se excluirán como parte de su Duplicación de Beneficios. Los solicitantes tendrán que proporcionar pruebas de pago y un documento de sentencia o acuerdo que demuestre el éxito del solicitante en la acción legal. Todos los demás honorarios legales que el propietario de una vivienda de alquiler pueda haber pagado con los ingresos de la ayuda por catástrofe se incluirán como parte de su DOB.

3.12 Declaraciones de impuestos

Las declaraciones del impuesto sobre la renta personal relacionadas con las pérdidas de la propiedad no afectan a la concesión de la ayuda de financiación y no se consideran DOB. Los solicitantes deben consultar a su asesor fiscal personal para que les oriente sobre cualquier asunto relacionado con los impuestos.

3.13 Cálculo del importe de la compensación de la DOB

La documentación proporcionada y reportada por el solicitante para la reparación de la propiedad elegible relacionada con el huracán Michael será totalizada y considerada para el crédito al solicitante. El costo de la vivienda provisional (alquiler, pagos de hotel, compra de un vehículo recreativo (RV), compra de una casa rodante, compra de un remolque de viaje) mientras la propiedad dañada era inhabitable puede ser excluido de la cantidad de la DOB. Las formas aceptables de documentación incluyen:

1. Declaración de autocertificación que detalla los gastos de reparación de la propiedad y la mano de obra.

2. Informes policiales y toda otra documentación de intentos de recuperación de fondos, presentados antes de la solicitud, que verifiquen el fraude del contratista.
3. Facturas que confirmen los honorarios legales asociados al cobro del procedimiento de seguro con éxito.
4. Carta de la compañía hipotecaria del propietario del alquiler o del banco que confirme el pago forzoso de la hipoteca o su reducción.
5. Recibos de las reparaciones de la propiedad, si procede.

El HRRP evaluará las reparaciones documentadas en la autocertificación de reparaciones y determinará el valor de las reparaciones relacionadas con la tormenta realizadas mediante la realización de una valoración de reparación de daños (DRV). Las declaraciones autocertificadas de los propietarios de viviendas de alquiler deben ser revisadas en detalle por el HRRP para determinar:

1. Si se puede determinar razonablemente que las reparaciones se produjeron después del huracán.
2. Un valor razonable del coste de las reparaciones de la propiedad (incluyendo la posible mano de obra, sin incluir la mano de obra realizada por uno mismo como se ha comentado anteriormente).

El valor de las reparaciones elegibles, determinado por el HRRP, se comparará con el importe total de la DOB. Si el importe de la DOB supera el importe documentado de los gastos de reparación de la propiedad, la diferencia entre ambos importes se deducirá de la indemnización del propietario del alquiler. Esto se denomina brecha DOB.

3.13.1 Reparación y sustitución (casas móviles)

Los solicitantes con lagunas en el DOB para la reparación o el reemplazo deben financiar el déficit para poder completar la construcción. Si un solicitante opta por financiar un déficit, el propietario de la vivienda de alquiler debe asegurar la financiación antes del momento de la firma del Contrato de Préstamo de Alquiler. Los gastos de reparación que superen los beneficios recibidos anteriormente no serán reembolsados por el programa.

3.13.2 Reconstrucción

Los solicitantes con lagunas en el DOB que hayan sido considerados aptos para una reconstrucción tendrán la oportunidad de aceptar una reducción del alcance o financiar el déficit. Una reducción del alcance incluirá la selección de un plano de la casa más pequeño que el plan para el que califican, lo que resulta en un menor costo de la construcción. El solicitante debe elegir una opción antes de la firma del Contrato de Préstamo de Alquiler.

3.14 Subrogación

La subrogación es una doctrina legal que permite a una persona asumir los derechos de otra. En el contexto de las subvenciones para la recuperación de catástrofes, el solicitante debe suscribir un acuerdo de subrogación en el que la agencia de financiación (DEO) obtiene el derecho a cobrar cualquier pago adicional de recuperación de catástrofes o de seguros que el propietario del alquiler reciba por los daños de Michael después de que el solicitante haya suscrito un acuerdo de préstamo para las prestaciones del HRRP.

Toda la financiación duplicada que se reciba debe ser remitida o contabilizada por el programa, independientemente de cuándo la reciba el solicitante. Si los solicitantes reciben financiación adicional para el mismo propósito que la adjudicación del HRRP (reparación permanente de la propiedad dañada por la tormenta) incluso después de que se haya ejecutado la adjudicación del HRRP o se haya completado la construcción, el solicitante está obligado a informar de la financiación adicional al programa.

Al aceptar el premio, los solicitantes se comprometen a informar al programa de cualquier duplicación de fondos cuando la reciban. Al recibir un informe de que se han recibido beneficios adicionales, el programa volverá a calcular la adjudicación del solicitante y proporcionará instrucciones sobre si la adjudicación del solicitante se reducirá en dicha cantidad, o si el solicitante debe remitir dichas cantidades al programa como reembolso (cuando la ayuda adicional se reciba después de los desembolsos del programa). Cada propietario de una vivienda de alquiler firmará un acuerdo de subrogación y estará obligado a cumplirlo.

4 Inspecciones y revisiones medioambientales

4.1 Resumen de las inspecciones y revisiones medioambientales

Se aplican a este programa todas las normativas federales relativas a la contratación, las normas laborales y las revisiones medioambientales, incluidos los requisitos relativos a la 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 programa realiza una inspección in situ de los daños una vez completada la verificación por parte de terceros exigida por el HRRP, así como una revisión medioambiental. Se requiere que se realicen revisiones ambientales en la propiedad de cada propietario de alquiler para ser elegible para el programa. Los propietarios de viviendas de alquiler son notificados por escrito en la fase de presentación de la solicitud para que suspendan cualquier trabajo de reparación no urgente en curso en una residencia dañada hasta que se complete la revisión medioambiental. Este aviso se proporciona en la sección de acuse de recibo de la solicitud en línea. Los propietarios de viviendas de alquiler que no cesen los trabajos de reparación que no sean de emergencia no podrán acogerse al programa. El inspector del programa debe tener pleno acceso a la propiedad para anotar cualquier trabajo que se haya iniciado y/o completado.

4.2 Inspección inicial y verificación de daños

Como se indica en los avisos del Registro Federal aplicables del HUD, todas las mejoras de la propiedad financiadas por el CDBG-DR deben ser para las necesidades de vivienda insatisfechas resultantes de un desastre calificado (huracán Michael). Los daños no causados por el huracán sólo pueden ser abordados en estructuras que también tienen daños relacionados con el huracán. Las estructuras construidas antes de 1978 deben ser inspeccionadas para detectar peligros de pintura a base de plomo. Cuando se detecten tales peligros, se notificará al solicitante o solicitantes, y se tomarán las medidas adecuadas para mitigar los peligros de la pintura con base de plomo.

El personal del programa llevará a cabo visitas al lugar para observar y registrar la presencia de daños no reparados por la tormenta resultante del huracán Michael, determinar el alcance de los daños y determinar el coste estimado de la rehabilitación. El solicitante deberá estar presente en estas visitas. El inspector deberá inspeccionar el interior de la propiedad para observar y registrar los daños. El inspector tomará nota de cualquier problema medioambiental en el lugar o en las proximidades que pueda afectar a la evaluación.

4.3 Artículos elegibles y no elegibles

Los artículos dañados por el huracán Michael, como los acondicionadores de aire, los sistemas de calefacción y los calentadores de agua, son elegibles para ser reemplazados bajo el HRRP. Los electrodomésticos y los componentes de la vivienda que no son parte integral de la estructura de la propiedad y no son esenciales para la salud y la seguridad básicas, como las lavadoras, las secadoras y los garajes y cocheras independientes, generalmente no son elegibles para ser

reemplazados bajo el HRRP. En algunos casos, la zonificación o las directrices de la Asociación de Propietarios de Viviendas (HOA) pueden requerir cocheras y/o garajes, que se tendrían en cuenta en esos casos. Los artículos de lujo y los artículos con un grado de calidad superior a los estándares básicos, como las encimeras de granito, no son elegibles para ser reemplazados de manera similar.

4.4 Revisión medioambiental

El programa llevará a cabo una amplia revisión ambiental a nivel programático de nivel I. Esto incluirá la coordinación con las agencias federales, estatales y locales cuando sea aplicable. Además, todas las solicitudes deben pasar una revisión ambiental de nivel II, exigida por el gobierno federal, que contiene una lista de control reglamentaria de 15 elementos de revisión requeridos; algunos de los cuales pueden considerarse excluidos categóricamente por no ser aplicables al proyecto, como los acuíferos de fuente única. Las categorías que se abordan en los niveles I y II son las siguientes 1) Preservación histórica, incluidas las revisiones de la Oficina Estatal de Preservación Histórica y de las tribus, así como los monumentos históricos nacionales; 2) Gestión de llanuras de inundación y seguro contra inundaciones; 3) Humedales; 4) Ley de gestión de la zona costera; 5) Acuíferos de fuente única; 6) Ley de especies en peligro de extinción; 7) Ley de ríos silvestres y pintorescos; 8) Calidad del aire; 9) Protección de las tierras de cultivo; 10) Protección de los recursos naturales. 8) Calidad del aire; 9) Ley de Política de Protección de Tierras Agrícolas; 10) Justicia Ambiental; 11) Reducción y Control del Ruido; 12) Emplazamiento de Proyectos Asistidos 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 Potenciales de Accidentes; 15) Ley de Recursos de Barreras Costeras/Ley de Mejora de Barreras Costeras. Esta revisión medioambiental se realizará a cargo del programa. Una revisión específica del sitio incluye una revisión de los temas de revisión ambiental definidos por el HUD.

Las cuestiones identificadas a través del proceso de revisión medioambiental se abordarán y, en algunos casos, se aplicarán medidas de mitigación antes o durante el proceso de construcción. El programa puede pagar la mitigación de los problemas identificados durante la revisión ambiental, como la identificación de pintura con plomo, si se considera una actividad elegible. Los propietarios de viviendas recibirán todas las notificaciones requeridas por el gobierno 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 programa, pero pueden tenerse en cuenta en el proceso de revisión. Si una condición ambiental identificada en la propiedad de un propietario no puede ser despejada, la propiedad puede no ser elegible para la ayuda.

4.5 Requisitos de elevación

Los expedientes de los propietarios de viviendas se evalúan en detalle para determinar los requisitos de elevación. Los factores que intervienen en la determinación de si se requerirá o no la elevación incluyen la ubicación de la estructura dentro de una llanura aluvial, la determinación de la jurisdicción local de los daños sustanciales/mejoras sustanciales (si está disponible), y el beneficio para el que el solicitante tendrá derecho basado en su tipo de estructura. El programa

no llevará a cabo actividades de elevación como medida independiente que no esté relacionada con la reparación de los daños de Michael.

- Las viviendas sustancialmente dañadas, según lo determine la jurisdicción local, requerirán una elevación de dos pies por encima del requisito de Elevación Base de Inundación (BFE, por sus siglas en inglés) del programa o del requisito local, el que sea más alto. Las viviendas que serán mejoradas sustancialmente por el programa, según lo determinado por la evaluación de la jurisdicción local del alcance del programa durante el proceso de autorización, requerirán elevación a los dos pies por encima del requisito BFE del programa o del requisito local, el que sea más alto.
- Cualquier construcción con losa sobre el nivel del suelo que requiera elevación como resultado de la determinación de daños/mejoras sustanciales de la jurisdicción local se reconstruirá a la altura de dos pies por encima del BFE o del requisito de altura de la jurisdicción local, lo que sea más alto, ya que el programa no intentará elevar una estructura con losa sobre el nivel del suelo.
- Las casas con construcción de pilares y vigas que requieran elevación como resultado de la determinación de daños/mejoras sustanciales de la jurisdicción local serán elevadas a los dos pies por encima de la altura de elevación del BFE o del requisito de altura de la jurisdicción local, lo que sea más alto.
- Las unidades de viviendas móviles/fabricadas (MHU) de reemplazo que requieran una elevación por encima de la altura de instalación estándar de tres pies serán reemplazadas por una unidad de vivienda modular elevada a dos pies por encima de la altura de elevación BFE o del requisito de altura de la jurisdicción local, lo que sea más alto, a menos que la MHU esté en un terreno arrendado, en cuyo caso se requerirá la reubicación de la MHU fuera de la llanura de inundación.

5 Determinación de la adjudicación

Además de los costes asociados a la reparación de la estructura, los premios pueden incluir los gastos para los costes adicionales relacionados, como los requisitos de construcción ecológica y mitigación, elevación, seguro, modificaciones de accesibilidad para los discapacitados, reparación o sustitución de las necesidades de agua, alcantarillado y conexión de servicios públicos. También son elegibles las medidas y mejoras energéticas rentables que cumplan con la zonificación y el código local, los estándares de calidad de la vivienda (HQS) requeridos, especialmente aquellas mejoras que añaden una mayor resistencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos, los tirantes del techo y otros elementos. También serán subvencionables la revisión medioambiental y la determinación de la reparación requerida para elementos como la reducción de la pintura con base de plomo, la reducción del amianto u otros componentes de reparación.

La fórmula que figura a continuación es la forma en que el programa calculará la indemnización del propietario de un inmueble de alquiler:

1. Identificar los costes de reparación subvencionables.
2. Identificar todas las ayudas potencialmente duplicadas (DOB).
3. Deducir las ayudas que se hayan determinado como duplicadas (DOB).
4. Aplicar el límite de adjudicación.
5. Identificar el valor de mercado anterior a la tormenta a partir de los registros del Condado del solicitante o de 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 la reconstrucción, la sustitución o la rehabilitación.

5.1 Costes/necesidades de reparación subvencionables

El programa determinará una estimación de reparación elegible utilizando la información de la inspección. La estimación de la reparación se valorará sobre la base de materiales de grado económico/estándar y los costes de mano de obra estándar de la industria.

5.2 Cálculo de la posible duplicación de beneficios

La DOB completa se contabilizará en el momento del cálculo de la concesión de la reparación. La comprobación de la DOB se llevará a cabo durante la revisión de la elegibilidad del expediente del propietario de la vivienda de alquiler, antes de la ejecución del Acuerdo de Préstamo y de nuevo antes de la tramitación de la disposición final de los fondos.

Todos los fondos de la DOB deben ser contabilizados antes de que el propietario de la vivienda de alquiler reciba la adjudicación. Los propietarios de viviendas de alquiler con una duplicación deben colocar todos los fondos de la DOB en la cuenta del programa DOB Gap Funding. El programa proporcionará más orientación sobre las cuentas de financiación de brechas DOB.

EJEMPLO DE TABLA DE PREMIOS

Información sobre el programa	
Ingresos de los hogares	
Miembro del hogar	
Porcentaje de AMI	
Tipo de estructura dañada	
% de daño	
Beneficio	
Otras ayudas recibidas	
FEMA IA	
SBA	
Seguro de hogar	
Seguro de inundación	
ICC	
Sin ánimo de lucro/Otros	
Total de ayudas para la recuperación de catástrofes	
Actividades subvencionables permitidas	
DOB Financiación de la brecha requerida en Cierre	

5.3 Premio Cero

Un solicitante puede cumplir los requisitos de elegibilidad del programa, pero no tener derecho a una adjudicación. Esto se conoce como adjudicación cero. Un archivo de adjudicación cero se identifica como un archivo en el que el total de Duplicación de Beneficios (DOB) de un solicitante excede la cantidad total de adjudicación elegible (daños restantes del huracán Michael) para un

beneficio de reparación, reconstrucción o reemplazo.

6 Preconstrucción

6.1 Financiación de la brecha del DOB

Si el programa determina que existe una brecha de DOB, el solicitante puede elegir:

1. Proporcionar fondos adicionales que se depositarán en una cuenta de financiación de brechas del DOB; o,
2. Aceptar una reducción de alcance (sólo reconstrucciones) para seleccionar una vivienda más pequeña y de menor precio que la que el solicitante reúne los requisitos para recibir del programa. El diferencial de costes entre la vivienda para la que se califica y la vivienda de menor precio que se selecciona se utilizará para compensar cualquier brecha DOB. Dado que las rehabilitaciones sólo harán que la vivienda vuelva a cumplir el código actual o las normas del programa, la opción de reducción del alcance para cubrir las lagunas del DOB no puede ofrecerse en los proyectos de rehabilitación.

Los solicitantes deben aportar fondos para cubrir las lagunas o elegir una reducción del alcance (sólo reconstrucciones) para los costes de construcción si existe una laguna de financiación irresoluble causada por una Duplicación de Beneficios (DOB). Los fondos adicionales aportados por los solicitantes se depositarán en una cuenta de financiación de brechas DOB que se utilizará durante la construcción de la propiedad.

Los solicitantes no pueden utilizar el Fondo de Brecha DOB para actividades de construcción tales como mejoras, adiciones u otras actividades innecesarias. Los fondos proporcionados por el solicitante que se depositen en la cuenta de fondos complementarios de la DOB se tendrán en cuenta para los límites máximos del CDBG-DR indicados en la Sección 1.12 de este documento. Todos los fondos de brecha de la DOB se utilizarán primero, antes de usar los fondos del programa.

Si el solicitante opta por aceptar una reducción del alcance para una reconstrucción, el HRRP lo ayudará a elegir un plan de vivienda más pequeño. El solicitante también puede optar por aceptar una reducción del alcance y proporcionar financiación para cerrar la brecha de la DOB.

Habrán tres puntos de control de la DOB a lo largo del proceso: (1) durante la revisión de la elegibilidad del expediente del solicitante; (2) antes de la ejecución del Acuerdo de Préstamo; y (3) antes de la tramitación del cierre del expediente.

6.2 Identificación de riesgos de pintura con plomo y amianto

La inspección de la pintura a base de plomo ofrece dos ventajas: (1) los costes de las medidas de mitigación son considerables y deben tenerse en cuenta en las estimaciones de costes para el análisis de reparación/factibilidad y (2) los riesgos para la salud de los residentes, especialmente los niños y los ancianos, pueden ser graves. Si la unidad a la que se va a prestar asistencia fue construida antes de 1978 y va a ser rehabilitada, se comprobará la presencia de

riesgos de polvo de plomo en la unidad asistida. Si está presente, la estabilización, el encapsulamiento o la eliminación de la pintura con plomo se tendrá en cuenta en los costes de rehabilitación y se incluirá en el análisis de viabilidad de la reparación frente a la reconstrucción. Los proyectos que se reconstruyan supondrán la demolición y eliminación de la estructura y, por tanto, de cualquier peligro potencial de plomo asociado a la misma. Por ello, no se realizarán pruebas de pintura con plomo en los proyectos de reconstrucción que se determinen como tales en el momento de la inspección inicial del lugar.

La normativa federal sobre amianto para la realización de pruebas y la identificación de amianto se aplica a las "instalaciones" tal y como se definen en dicha normativa. Las viviendas unifamiliares no se ajustan a esta definición y, por lo tanto, están exentas de los requisitos de prueba e identificación. Además, el Estado de Florida no tiene ningún requisito a nivel estatal para las pruebas de amianto en los proyectos de viviendas. Sin embargo, las normas federales de salud y seguridad y los requisitos de manipulación y eliminación de materiales que contienen amianto siguen siendo aplicables en la fase de construcción.

Durante el proceso de revisión ambiental, el DEO ha creado una condición especial para cualquier propiedad que haya sido construida antes de 1989 que indica que puede ser necesario realizar pruebas. Dado que se trata de un proceso muy costoso de llevar a cabo como condición general de la rehabilitación de viviendas, el programa ha determinado que las pruebas de amianto, la mitigación y las actividades de control del aire se llevarán a cabo cuando se sospeche que los materiales que contienen amianto (ACM) se verán afectados por las actividades de rehabilitación o reconstrucción únicamente

Para los proyectos de rehabilitación, los contratistas identificarán cualquier ACM sospechoso durante la construcción. Si se identifica ACM sospechoso, el contratista deberá detener el trabajo y solicitar una orden de cambio para realizar pruebas de amianto. Si los resultados de las pruebas de amianto confirman la presencia de ACM que se verá afectado por el proceso de rehabilitación, el contratista proporcionará un plan de contención o mitigación para encapsular o eliminar el ACM de acuerdo con las normas de salud y seguridad adecuadas. La DEO aprobará una orden de cambio para el aumento del alcance del proyecto y la duración de la construcción para cubrir el trabajo de contención o mitigación, junto con los costes de la supervisión/despeje del aire.

Para los proyectos de reconstrucción en los que la propiedad que se va a reconstruir se construyó originalmente antes de 1989, la demolición de la propiedad y la eliminación de los materiales de construcción supondrán la eliminación de cualquier ACM potencial. Los contratistas deben cumplir todos los requisitos federales de seguridad de los trabajadores y los ocupantes, así como de manipulación y eliminación de materiales.

6.3 Desarrollo de los costes de los proyectos de reparación

En el caso de los proyectos que cumplen los requisitos para ser rehabilitados, el HRRP desarrollará alcances de trabajo específicos para el lugar, conjuntos de planos y/o especificaciones si son necesarios para facilitar el proceso de obtención de permisos. Los elementos que no requieran permiso se describirán en detalle en el Coste Estimado de Reparación (ECR), que se revisará con el propietario de la vivienda de alquiler y se incluirá en

los contratos ejecutados. El ECR incluirá las cantidades de materiales que deben retirarse/reemplazarse junto con las descripciones de las partidas de dichos materiales.

6.4 Sustitución de unidades de vivienda móvil/fabricada (MHUs)

Las Unidades de Vivienda Móviles/Manufacturadas (MHU) con más de 5 años de antigüedad o con un valor de 15.000 dólares en reparaciones elegibles (incluyendo los costes de construcción duros y blandos) serán reemplazadas y no reparadas. El reemplazo es la demolición, la remoción y el reemplazo de una MHU dañada por una nueva MHU en prácticamente la misma huella o en una nueva ubicación si la unidad original dañada estaba en un terreno arrendado y el propietario de la MHU debe reubicarse en una nueva propiedad. Se dispondrá de planos estándar que cumplan las normas del programa. El tamaño de la MHU de sustitución se basará en el tamaño de la unidad dañada. La configuración de las habitaciones y los baños de la nueva unidad se determinará según la configuración normalizada del programa de sustitución de casas móviles.

6.4.1 Sustitución de MHU Reubicaciones

Las reubicaciones de MHU de reemplazo están limitadas a los solicitantes cuya MHU dañada esté ubicada en una propiedad alquilada y cuyo (1) arrendador/dueño de la propiedad no permita que se coloque una MHU de reemplazo en esa propiedad o (2) la propiedad alquilada esté en una llanura aluvial con una elevación que requiera una casa modular en lugar de una casa móvil. La reubicación de una MHU de reemplazo está restringida a la instalación de una unidad de reemplazo que esté fuera de la llanura de inundación de 100 años, una vía de inundación o un área especial de riesgo de inundación (SFHA, o "llanura de inundación") en un parque de casas móviles establecido u otro terreno con una plataforma existente y una infraestructura de servicios públicos dentro de una zona identificada por el HUD o el estado como la más afectada y afligida.

El programa requerirá documentación que demuestre que el parque de casas móviles o el terreno establecido tiene los requisitos de plataforma y servicios públicos existentes. Una carta del propietario de la propiedad o del arrendador en la que se especifique la existencia de la plataforma y los servicios públicos, una licencia de trabajo, copias de las facturas de los servicios públicos y del alcantarillado u otros permisos emitidos por la jurisdicción local pueden servir como documentación de verificación junto con fotografías de la plataforma existente y de las conexiones de los servicios públicos.

Si el nuevo emplazamiento se encuentra dentro de un parque de casas móviles establecido, el solicitante debe proporcionar al programa copias de los convenios y restricciones del parque, además de la documentación mencionada anteriormente.

6.4.2 Registro de revisión ambiental

Para los solicitantes de una reubicación de MHU, se debe completar un Registro de Revisión Ambiental (ERR) en el sitio original dañado y en el nuevo sitio en el que se instalará la unidad de reemplazo. Por lo tanto, además del ERR completado en el sitio original dañado, el HRRP llevará a cabo una revisión ambiental en el nuevo lote seleccionado. Para que el programa evalúe la nueva ubicación, el solicitante debe contar con uno de los siguientes elementos: un contrato de

arrendamiento para un terreno alquilado o un acuerdo para mantener el terreno alquilado o un acuerdo de compra para un terreno propio en la nueva ubicación. Las copias del contrato de arrendamiento, del acuerdo de tenencia o de la documentación de propiedad deben presentarse al programa antes de que éste programe una ERR en el nuevo emplazamiento.

6.4.2.1 Requisitos del nuevo emplazamiento

El emplazamiento de la MHU de sustitución debe ser un parque de casas móviles existente con una plataforma y una infraestructura de servicios públicos para la instalación de la MHU o un terreno con una plataforma y una infraestructura de servicios públicos existentes para la instalación de la MHU. El programa no financiará ningún tipo de desarrollo de nuevos terrenos. A los efectos de esta política, el desarrollo de nuevos sitios incluye, pero no se limita a:

- Despeje del terreno
- Nivelación del terreno
- Preparación de la plataforma
- Instalación de hormigón u otro sustrato
- Instalación de la infraestructura de servicios y alcantarillado

6.4.2.2 Elevación y seguro de inundación

Dado que la propiedad alquilada o en propiedad debe estar situada fuera de la llanura aluvial para la MHU de sustitución, no es necesaria ninguna elevación ni consideraciones adicionales sobre el seguro contra inundaciones para cumplir con los requisitos del programa.

6.5 Determinación de la reconstrucción y selección del plan

Durante el análisis de viabilidad que sigue a la realización del ECR, se determinará si la propiedad procederá a una rehabilitación o a una reconstrucción. Si se determina que la propiedad es un proyecto de reconstrucción, se determinará el tamaño de la propiedad que se reconstruirá para mantener el mismo número de unidades y de dormitorios.

6.5.1 Planes de reconstrucción

Una vez determinado el proyecto de reconstrucción, el programa obtendrá un estudio específico del lugar y un certificado de elevación (si es necesario) de la propiedad que se va a reconstruir para determinar las propiedades que caben en el terreno sin ninguna excepción/variación de zonificación. Se presentará al solicitante un diseño para reemplazar la unidad/dormitorio/cuarto de baño existente contada por el programa.

Los planos y especificaciones desarrollados por el programa incorporarán las normas mínimas del programa, el código local y los requisitos de zonificación, e incluirán materiales de grado de constructor. Estos planes no se están desarrollando para crear un reemplazo similar para los esfuerzos de reconstrucción. Los planes de reconstrucción y las especificaciones incluirán cualquier consideración medioambiental identificada a través del proceso de ERR. El programa construirá la propiedad de acuerdo con la norma Energy Star Certified Home aplicable a Florida. Más información disponible en: https://www.energystar.gov/newhomes/homes_prog_reqs/florida

6.5.2 Condiciones de inseguridad

Las condiciones inseguras incluyen, pero no se limitan a: estructuras cuyos muros de carga, columnas u otros componentes de soporte han sido comprometidos, estructuras que tienen fuertes olores o vapores industriales o químicos que emanan de la propiedad, o estructuras que han sido marcadas por la autoridad local como inseguras para entrar. Si existe alguna de estas condiciones o condiciones similares, el evaluador puede, previa consulta con un supervisor y documentación en fotos y una descripción escrita, limitar la evaluación a una estimación de reconstrucción.

6.5.3 Estructuras demolidas

Si una estructura ha sido demolida o parcialmente demolida, el evaluador toma fotos para documentar el estado y completa el formulario breve de inspección inicial.

6.6 Cesiones del contratista y acuerdo de construcción

El objetivo general del programa de construcción es construir propiedades de alta calidad o completar reparaciones de alta calidad en las propiedades dañadas de manera oportuna para acelerar la recuperación de los propietarios de alquileres tras el huracán Michael. El programa utilizará el grupo de contratistas de construcción de la DEO de Florida para lograr este objetivo. Dentro de este grupo de contratistas, la DEO de Florida tiene el contrato de construcción con los contratistas generales (GC), pero la gestión diaria de los GC será realizada por el Gerente del Programa contratado.

Con el fin de acelerar la calidad de la construcción contemplada por el programa, el Director del Programa hará recomendaciones de asignación a la DEO de Florida basadas en el rendimiento de los contratistas generales dentro de los esfuerzos de recuperación del huracán Michael. Además, también se tendrá en cuenta la capacidad de construcción del GC al hacer estas recomendaciones. Los factores que se tienen en cuenta para la recomendación de asignación incluyen, pero no se limitan a lo siguiente:

1. Calidad de la construcción - La calidad de la construcción se medirá por el número de inspecciones del programa aprobadas frente al número total de inspecciones. Cuanto mayor sea la puntuación de calidad, mayor será la calificación para el GC.
2. Puntualidad de la construcción - La puntualidad de la construcción será una medida de la velocidad de la construcción entre todos los contratistas. El reloj comenzará con la emisión de la Notificación de Inicio de la Construcción (NTC) y terminará con la aprobación de la inspección final del programa. Todos los componentes de la inspección final del programa deben cumplirse para asegurar la aprobación de la inspección.
3. Servicio al cliente - Se espera que los contratistas generales mantengan a los dueños de las propiedades de alquiler informados de los esfuerzos de construcción en sus propiedades. Normalmente, los contratistas generales que no coordinan ni se comunican con los propietarios de las viviendas de alquiler tienen un alto número de quejas de servicio al cliente. Aunque no se trata de una regla rígida, es más común cuando no se mantiene informados a los propietarios de las viviendas de alquiler. Por lo tanto, el programa hará un seguimiento de las quejas de los propietarios de alquiler frente al

número total de propiedades completadas para obtener una puntuación de servicio al cliente.

4. Capacidad de construcción - La capacidad general de construcción se rige normalmente por los recursos financieros líquidos del contratista, la capacidad de fianza y los planes de gestión. El programa revisará la documentación de la capacidad del contratista y hará recomendaciones sobre la capacidad a la DEO de Florida. Por lo general, cuando los contratistas se acercan o superan su capacidad de construcción, la calidad y la puntualidad de la construcción se ven afectadas negativamente. El objetivo del programa debe ser lograr un equilibrio con los contratistas para asignarles suficiente trabajo para alcanzar el máximo rendimiento, que será un número de asignaciones inferior a su capacidad máxima.
5. Tipo de construcción - Hay muchos contratistas generales aprobados por la DEO de Florida en su grupo de contratistas generales. El programa no asume que todos los contratistas harán todos los tipos de trabajo en todas las áreas por igual. Por lo tanto, las asignaciones del programa tendrán en cuenta si un CG prefiere reconstrucciones, o rehabilitaciones, o reemplazos de MHU.
6. Ubicación de la construcción - El programa confirmará que la ubicación del proyecto está dentro de un área que puede ser completada efectivamente por el CG. Se entiende que no todos los contratistas servirán la totalidad de los 12 condados incluidos en los esfuerzos de recuperación del huracán Michael.

Una vez que el programa desarrolle las recomendaciones de asignación, el programa se pondrá en contacto con el posible CG para confirmar cada asignación. Tras la confirmación con el GC, el programa hará oficialmente la recomendación de asignación a la DEO de Florida. La DEO de Florida, como titular del contrato para los GC, revisará y aprobará/comentará las recomendaciones de asignación hechas por el programa. Una vez recibida la aprobación de la DEO de Florida, la asignación se hará oficialmente en Canopy y se emitirá una Notificación de Proceder al CG para completar las actividades de pre-construcción.

6.7 Documentos de ejecución del contrato

Los siguientes documentos serán firmados por el propietario de la vivienda de alquiler en el momento de la ejecución del contrato.

1. Contrato de préstamo de alquiler,
2. Acuerdo para mantener el seguro de inundación y notificar a los futuros propietarios (si se encuentra en la llanura de inundación de 100 años),
3. Carta de reconocimiento de la adjudicación,
4. Acuerdo de subrogación, y
5. Cualquier otro documento requerido por el HRRP.

Normalmente, en esta reunión, el solicitante recibirá una explicación del trabajo que se va a realizar en su propiedad. Si el trabajo es una rehabilitación, el programa repasará cada página del alcance del trabajo de construcción y obtendrá la aprobación del propietario del alquiler sobre el alcance del trabajo.

Si el trabajo que se va a realizar es una reconstrucción, se mostrará al solicitante muestras de la propiedad junto con la información básica del plano. Se obtendrá la firma del solicitante en los planos y en sus selecciones.

Si el trabajo que se va a realizar es una sustitución de la MHU, se le mostrarán al solicitante las representaciones de muestra y el plano de planta de la MHU de sustitución y firmará reconociendo la MHU que se va a proporcionar.

6.8 Notificación de proceder

La notificación de proceder se da después de que el HRRP apruebe el contrato y realice todos los procedimientos de asignación administrativa. Este es el momento en el que se notifica al solicitante y/o al inquilino que debe desalojar y retirar sus pertenencias de la propiedad (si es necesario), el contratista obtiene los permisos necesarios, el contratista proporciona las garantías de cumplimiento y pago (si procede) y se cancelan los servicios públicos (si procede).

6.9 Aviso de inicio de obras

La notificación de inicio de la construcción se emitirá al contratista una vez que se haya comprobado que se han proporcionado las fianzas, se han obtenido los permisos, se han desalojado las unidades y se han cumplido todas las demás condiciones de preparación del emplazamiento. Esto constituirá el inicio del periodo de ejecución contractual para la construcción.

6.10 Requisitos de los contratistas

1. Todos los contratistas tendrán y presentarán prueba de una póliza de responsabilidad civil general vigente por un importe mínimo de todos los contratos adjudicados en este programa en un plazo de 10 días hábiles a partir de la adjudicación. El incumplimiento de este requisito podrá dar lugar a la rescisión de la adjudicación.
2. Todos los contratistas deberán obtener y acreditar fianzas de cumplimiento y pago en el plazo de 10 días hábiles desde la adjudicación. El incumplimiento de este requisito puede dar lugar a la rescisión de la adjudicación.
3. Los contratistas serán responsables de documentar (con fotografías e informes escritos) cualquier daño preexistente y anterior a la tormenta en la propiedad que no haya sido incluido en el alcance del trabajo. Cualquier trabajo realizado en elementos no contenidos en el alcance de los trabajos antes de una orden de cambio aprobada por el programa se hará por cuenta y riesgo del contratista general.
4. Los contratistas son responsables de cumplir con la Regla de Viviendas Libres de Plomo (LSHR, por sus siglas en inglés) del HUD, que se encuentra en 24 CFR Parte 35, Subpartes B a M, y la Regla de Renovación, Reparación y Pintura (RRP, por sus siglas en inglés) de la EPA, que se encuentra en 40 CFR Parte 745 y todas las demás reglas y regulaciones aplicables. Se requiere que las obras del proyecto estén en pleno cumplimiento en todo momento.
5. Todas las empresas que realicen, ofrezcan o pretendan realizar renovaciones a cambio de una compensación en viviendas objetivo deben cumplir con la Regla RRP de la EPA y la Regla de Educación Previa a la Renovación con Plomo (Lead- Pre) de la EPA. Los

requisitos reglamentarios se encuentran en 40 CFR Parte 745 Subparte E - Renovación de propiedades residenciales. Esto significa que todos los contratistas generales que participen en este programa de recuperación de desastres deben estar certificados por la EPA. Además, todas las personas que realicen trabajos de renovación en nombre de la empresa deben ser renovadores certificados.

6. El contratista será responsable de determinar las necesidades de servicios públicos, proporcionar instalaciones sanitarias, operar con seguridad el equipo en el sitio y obtener cualquier permiso requerido.
7. Los contratistas no deben perturbar el emplazamiento antes de recibir el aviso de inicio de las obras. El incumplimiento podría dar lugar a la rescisión de la adjudicación.
8. Una vez terminada la obra, la propiedad debe cumplir con las normas de construcción aplicables del programa.
9. Todos los trabajos realizados por el contratista estarán garantizados durante los siguientes períodos. La fecha de inicio de estas coberturas de garantía comenzará a partir de la fecha de entrega de la llave al solicitante:
 - 1 Año - garantía general para las reparaciones de la propiedad;
 - 2 Años - garantía eléctrica, de fontanería y mecánica (si se realizan dichos trabajos); y
 - 10 años - garantía estructural (si se realizan trabajos estructurales).

Durante el periodo especificado en la garantía, a partir de la entrega de la llave al solicitante, el solicitante asistido podrá exigir al contratista que corrija los defectos o problemas derivados de su trabajo en el marco del contrato. Se proporcionará a los solicitantes un número de teléfono gestionado por el programa para que llamen para todas las necesidades de garantía asociadas a su solicitud.

Una vez recibida la solicitud de garantía del solicitante, el programa revisará el alcance del trabajo del solicitante para determinar si su reclamación es una solicitud de garantía válida. La llamada y la disposición posterior se registrarán en el módulo de garantía dentro del sistema de registro y, si es necesario, se notificará la reclamación al CG. El CG deberá entonces atender la reclamación de garantía e informar al programa una vez completada. El programa se asegurará de que el trabajo se haya completado a satisfacción del solicitante del programa y cerrará el ticket de garantía dentro de la base de datos de registro.

7 Construcción

7.1 Resumen

La **reparación** se define como una reparación o renovación no urgente de una zona o parte limitada de una estructura de vivienda. La reparación también se definirá como la adecuación de las partes rehabilitadas de las propiedades a los códigos de construcción locales, y la adecuación de toda la estructura a las normas mínimas de propiedad del HUD (o al código de construcción aplicable que se esté aplicando), y a las normas de calidad de la vivienda, incluido el cumplimiento de la Sección 31 de la Ley Federal de Control de Prevención de Incendios de 1974 y de los códigos y normas de construcción locales.

Toda la estructura también debe cumplir con las normas mínimas de propiedad establecidas por el programa, que se basan en las Normas de Calidad de las Viviendas del HUD, el Código de Construcción Ecológica de Florida (cuando corresponda), la Lista de Verificación de la Construcción Ecológica del HUD (cuando corresponda) y todos los requisitos de los códigos estatales y locales.

La reparación se limitará a las estructuras modulares y construidas con palos que se hayan considerado factibles de reparar o a las Unidades de Vivienda Móviles/Manufacturadas (MHU) que cumplan con los requisitos de análisis de factibilidad de reparación necesarios para que la propiedad cumpla con los estándares de construcción del programa.

La **reconstrucción** se definirá como la demolición, remoción y eliminación de una unidad de vivienda existente y el reemplazo de esa unidad en el mismo lote, y en sustancialmente la misma huella, con una nueva unidad que cumpla con los Códigos Residenciales Internacionales (IRC) como lo requiere el Código de Construcción de Florida. Tenga en cuenta que la reconstrucción no es elegible bajo el Programa de Alquiler HRRP.

La **sustitución** es la demolición, la retirada y la sustitución de una MHU dañada por una nueva MHU que ocupe sustancialmente la misma superficie, o en una nueva ubicación si la unidad original dañada estaba en un terreno arrendado y el propietario de la MHU debe trasladarse a una nueva propiedad. La reubicación de una nueva MHU requerirá una revisión medioambiental adicional.

La **elevación** se llevará a cabo mediante la construcción de pilares y vigas. El relleno para lograr una altura de elevación adecuada de hasta 3 pies por encima del grado, si se permite dentro de las regulaciones de zonificación, será elegible si lo determina el arquitecto/ingeniero del registro. Tenga en cuenta que la elevación no es elegible en el marco del Programa de Alquiler HRRP.

7.2 Alteración y mitigación de la pintura con plomo

Los contratistas deben garantizar el cumplimiento de los siguientes requisitos mínimos en todo momento:

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

1. Todos los lugares están limpios y se colocan cubiertas protectoras donde lo exija la normativa aplicable durante la renovación, especialmente cuando se realicen actividades que alteren la pintura.
2. Todos los trabajadores en el sitio deben tener las certificaciones apropiadas con ellos mientras están en el sitio.
3. El certificado de renovador de plomo se requiere en el sitio en todo momento desde el inicio de la renovación hasta que se haya logrado la eliminación final del plomo.
4. Asegúrese de que se utilicen las técnicas adecuadas al realizar actividades de alteración de la pintura.
5. Como mínimo, se requiere que los dos elementos siguientes se coloquen en todo momento para que sean vistos claramente por cualquier persona que se acerque a la obra y por todos los trabajadores hasta que se logre la eliminación final del plomo:
 - Señalización de advertencia requerida por la Agencia de Protección Ambiental (EPA) en inglés y español:



Ejemplo de señalización

- La Administración de Seguridad y Salud Ocupacional (OSHA) exige la señalización de advertencia sobre el plomo en inglés y español:



Ejemplo de señalización

Si las condiciones de la obra no son conformes, se emitirá una orden de paralización de las obras hasta que se resuelvan todos los problemas y sean verificados por el personal del programa. El tiempo en que el proyecto esté detenido se incluirá en el cálculo de la duración de la construcción y se considerará culpa del contratista y estará sujeto a penalizaciones por rendimiento. La

emisión de una orden de paralización de las obras también se tendrá en cuenta a la hora de determinar las futuras asignaciones y la participación en futuros proyectos.

7.3 Inspecciones de progreso de reparación y reconstrucción

El número de inspecciones del programa y los elementos que se inspeccionan en cada inspección del programa variarán dependiendo de si el esfuerzo de construcción es una reconstrucción, una rehabilitación o una sustitución de MHU. El objetivo de las inspecciones del programa es garantizar que las propiedades que se están construyendo lo hacen de acuerdo con los planos/especificaciones o el alcance del trabajo proporcionado, están logrando las inspecciones municipales/código requeridas, y que el trabajo de construcción se completa de una manera que logra las expectativas de calidad del programa. El proceso de inspección del programa no sustituye ni elude los requisitos de inspección municipales o del código.

Cualquier reinspección que se requiera como resultado de las inspecciones de progreso fallidas de la CG estará sujeta a una tarifa de reinspección de 225 dólares que se deberá pagar antes de programar cualquier inspección posterior para esa solicitud.

Una vez completado el 50% del costo estimado de reparación (ECR), el contratista notificará al HRRP y solicitará una inspección del 50% de las actividades de construcción completadas. El Director del Proyecto del programa realizará la inspección del 50% para evaluar el progreso del contratista, confirmar que se han cumplido los códigos o normas locales de construcción y verificar que las actividades de construcción se han completado de acuerdo con el Coste Estimado de Reparación (ECR). Si la inspección falla, el contratista debe corregir las deficiencias y solicitar una nueva inspección. Para que el contratista pueda solicitar una inspección del 50%, deben cumplirse las siguientes condiciones:

- El edificio deberá estar en un estado "seco", lo que significa que las ventanas, las puertas, el tejado y el revestimiento deberán estar en su sitio, evitando así la entrada de agua en el interior de la casa.
- La instalación de fontanería debe estar terminada.
- La instalación eléctrica deberá estar terminada, incluyendo, pero sin limitarse a ello, la colocación de las cajas de los receptáculos, las cajas de los interruptores y la colocación de la caja de los disyuntores.
- La inspección del 50% se realizará utilizando el ECR proporcionado por DEO.

Una vez superada la inspección, incluidas las autorizaciones adicionales necesarias, el contratista podrá presentar un paquete de facturas del 50% de los elementos completados con toda la documentación requerida. Una vez completada con éxito la revisión del paquete de facturas del 50%, se emitirá el pago al contratista menos una retención del 10%. El HRRP y el contratista pueden renunciar a la inspección y al pago del 50%, por escrito, en función de cada caso. Los casos en los que se puede renunciar a la inspección y al pago del 50% son, entre otros, los siguientes

- Reducción del riesgo de comprometer las normas de inspección proporcionando un entorno decente, seguro e higiénico.

- Alcance limitado de los trabajos que abarcan principalmente daños en el tejado o reparaciones menores.
- Esfuerzos para acelerar la finalización del proyecto para evitar más daños en la vivienda del propietario.

Requisitos de inspección para la sustitución de la MHU

Los proyectos de sustitución de MHU sólo tendrán una inspección del programa, al finalizar todos los elementos del alcance. La inspección final garantizará que se hayan completado los siguientes elementos:

- Inspección final - hito de pago del 90%
 - a. Eliminación adecuada de la unidad que se retira (incluido el título de recuperación si lo exige FL)
 - b. Se ha completado todo el trabajo de la obra y el paisajismo
 - c. Todos los trabajos de servicios públicos completados y reconectados
 - d. Unidad instalada, nivelada y desmovilizada
 - e. Todos los aparatos instalados y funcionando correctamente
- Título de trabajo completado - hito de pago del 100%

7.4 Inspección final e información sobre la garantía

Una vez que el contratista haya completado todas las actividades de construcción descritas en el Costo Estimado de Reparación (ECR, por sus siglas en inglés), el contratista solicitará una Inspección Final para garantizar que todo el trabajo ha sido completado satisfactoriamente de acuerdo con los códigos y estándares estatales y locales apropiados y aceptado por todos los inspectores apropiados de aplicación del código de construcción y de terceros, y que la propiedad cumple con los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS, por sus siglas en inglés) del HUD, como se define en la Sección 1.1.3 de este documento. El solicitante tiene derecho a firmar la Inspección Final; sin embargo, el HRRP se reserva el derecho de renunciar a la firma del solicitante si el HRRP considera que se han completado todas las reparaciones y el solicitante se demora en firmar.

7.5 Reinspecciones

En caso de que el HRRP observe algún fallo durante las inspecciones de progreso y/o final, se informará al contratista de la construcción del fallo y se le proporcionará un informe escrito de los resultados. Cuando el contratista de la construcción haya subsanado la(s) falta(s), podrá solicitar una nueva inspección que se realizará en un plazo no superior a 48 horas desde la solicitud. Se cobrará una tasa de reinspección, por un importe no superior a 225 dólares por reinspección, que correrá a cargo del contratista de obras. La tasa de reinspección debe ser pagada por el contratista antes de la programación de la reinspección.

7.6 Órdenes de cambio

Cuando sea necesario realizar trabajos adicionales para hacer reparaciones o corregir

condiciones imprevistas o peligrosas, el contratista presentará al HRRP una Orden de Cambio que consistirá en una descripción detallada del trabajo necesario, incluyendo las cantidades y la ubicación, el coste de dicho trabajo y el tiempo necesario para su realización. A menos que se determine que existe un peligro inmediato para la salud y la seguridad, no se autorizará ningún trabajo hasta que el HRRP lo acuerde por escrito. Todas las órdenes de cambio serán revisadas para comprobar la elegibilidad y la razonabilidad de los costes, tal y como se define en el 2 CFR 200 Subparte E.

Las órdenes de cambio deberán presentarse en un plazo de 7 días a partir del descubrimiento de elementos fuera de alcance o imprevistos. Tras la presentación de la solicitud de pago final, el contratista reconoce que no existe ningún trabajo pendiente o no aprobado de la orden de cambio, y que el pago final satisface todas las reclamaciones de la solicitud completa.

7.7 Método de pago/factura

Una vez superadas las inspecciones del 50% y de la finalización sustancial, incluyendo cualquier autorización adicional requerida, el contratista presentará la factura correspondiente y toda la documentación requerida al HRRP. Si el contratista tiene preguntas o dudas sobre la factura, puede ponerse en contacto con el Director del Proyecto/Líder de la Construcción para plantear sus preguntas.

Las facturas deben contener el número de contrato, el número de orden de compra y el número de identificación federal (FEID) correspondiente. El HRRP podrá solicitar al contratista cualquier otra información que considere necesaria para verificar que los bienes y/o servicios se han prestado en el marco del contrato. El contratista deberá proporcionar información completa sobre los precios de todos los artículos. Todas las solicitudes de compensación por servicios o gastos deberán presentarse con el detalle suficiente para una auditoría previa y posterior, de acuerdo con la subsección 287.058(1)(a), de los Estatutos de Florida.

Una vez superadas las inspecciones de progreso y final, incluyendo cualquier autorización adicional requerida, el contratista presentará la factura correspondiente y toda la documentación requerida al HRRP. Si el contratista tiene preguntas o dudas sobre la factura, puede ponerse en contacto con el Gerente del Proyecto/Líder de la Construcción para hacer preguntas.

Las facturas deben contener el número de contrato, el número de orden de compra y el número de identificación federal (FEID) correspondiente. El HRRP podrá solicitar al contratista cualquier otra información que considere necesaria para verificar que los bienes y/o servicios se han prestado en el marco del contrato. El contratista deberá proporcionar información completa sobre los precios de todos los artículos. Todas las solicitudes de compensación por servicios o gastos deberán presentarse con el detalle suficiente para una auditoría previa y posterior, de acuerdo con la subsección 287.058(1)(a) de los Estatutos de Florida.

7.8 Responsabilidades del propietario durante la construcción

El HRRP no se hará responsable de la pérdida o daño de las pertenencias del solicitante y/o inquilino que pueda haber ocurrido durante la construcción. El solicitante y/o inquilino deberá asegurar o reubicar sus pertenencias hasta que la construcción haya finalizado.

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

1. En el momento de la firma del contrato, el solicitante y/o el inquilino dispondrán de 90 días naturales para desalojar el inmueble y guardar los bienes personales de valor que pudieran resultar dañados en el transcurso de la construcción.
2. El solicitante y/o arrendatario deberá organizar el acceso a la propiedad de los contratistas que presten servicios de construcción. Si se niega un acceso razonable y oportuno a DeepL a un contratista de la construcción que está intentando hacer un esfuerzo de buena fe para realizar las reparaciones requeridas, el propietario del alquiler será eliminado del programa.
3. El solicitante y/o inquilino es responsable de la seguridad de su propiedad y de sus pertenencias personales. El traslado, el almacenamiento y la seguridad de los bienes personales son responsabilidad del propietario del alquiler. A los solicitantes de prestaciones de sustitución o reconstrucción se les proporcionará una unidad de almacenamiento temporal in situ para uso del propietario del alquiler.
4. Si se proporciona una unidad de almacenamiento in situ, el solicitante y/o el inquilino deberán retirar todas las pertenencias de la unidad de almacenamiento in situ en un plazo de catorce (14) días a partir de la finalización de la inspección final/entrega de llaves. La unidad será retirada por el contratista en los siguientes catorce (14) días. Cualquier artículo que permanezca en la unidad después de los catorce (14) días será retirado de la unidad y colocado en la propiedad del dueño del alquiler para que la unidad pueda ser retirada.
5. Durante la construcción, el solicitante y/o el inquilino no deben interferir en las áreas de reparación y deben hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejados de la zona de construcción. 6. Los solicitantes deben programar visitas al sitio con el superintendente de la construcción si se necesitan/quieren visitas al sitio. Los solicitantes, como mínimo, podrán inspeccionar el trabajo antes de cada inspección programada del programa.
6. Todos los escombros, vehículos abandonados y edificios que representen una amenaza para la seguridad y/o la salud, según lo determine la jurisdicción local o la persona calificada para hacer tal determinación, deben ser retirados de la propiedad antes del inicio de la construcción. Los solicitantes y/o inquilinos deben retirar los bienes personales en mal estado.
7. El solicitante debe proporcionar todos los servicios públicos existentes que sean necesarios para el uso del contratista durante la construcción. Estos servicios se proporcionarán a costa del solicitante. Ni el programa ni el contratista serán responsables de ningún pago de servicios públicos en la propiedad durante la fase de construcción del proyecto.
8. De acuerdo con los requisitos del Acuerdo de Préstamo, el solicitante se comprometerá a no transferir la propiedad o cualquier interés en la propiedad hasta que la rehabilitación, reconstrucción o sustitución haya sido completada.

8 Postconstrucción

8.1 Cumplimiento de la asequibilidad después de la construcción

El Programa de Alquiler de Viviendas incluye la supervisión del periodo de cumplimiento durante un periodo de asequibilidad posterior a la construcción que debe seguirse según la normativa federal. Los requisitos de asequibilidad incluyen:

1. Mantener la propiedad del inmueble durante al menos un año después del cierre del préstamo.
2. Mantener el inmueble como propiedad de alquiler asequible durante el periodo mínimo de cinco años de asequibilidad.
3. Alquilar al menos el 51% de todas las unidades a inquilinos que tengan ingresos familiares elegibles de LMI (80% AMI o menos).
4. Cobrar alquileres que sean iguales o inferiores, como mínimo, a los alquileres de High HOME.
5. Seguir los procedimientos de certificación y verificación de ingresos y mantener registros de los ingresos de todos los inquilinos.
6. Mantener listas de alquileres completas y precisas.
7. Proporcionar un informe anual de cumplimiento a la DEO para demostrar el cumplimiento del acuerdo de préstamo y el uso restringido de la propiedad.
8. Alquilar las unidades de acuerdo con las normas de vivienda justa del HUD
9. Transferir el período de asequibilidad y las garantías con el título de propiedad en caso de venta.

8.2 Revisión de cierre

Una vez que se han emitido todos los pagos a los contratistas de la construcción, el expediente pasará a la fase de revisión de cierre. La revisión de cierre es una revisión de varios niveles que da lugar a un proceso de verificación completo del expediente, de principio a fin. El proceso de verificación comienza en el nivel del gestor de casos, donde se revisan los requisitos básicos de documentación del expediente para el programa y se reúne cualquier documentación adicional que pueda ser necesaria. En esta fase, la información sobre la duplicación de prestaciones del solicitante se vuelve a cotejar con las fuentes de datos federales para determinar si ha habido algún desembolso de prestaciones adicionales entre el momento en que el solicitante firmó la concesión y la finalización de la construcción. En este paso se documenta si se ha producido algún cambio y el importe del mismo.

Una vez que el gestor del caso ha completado la revisión inicial del expediente de principio a fin, el expediente se envía al equipo de control de calidad de la elegibilidad y del DOB/VOB. El equipo de QA/QC puede corregir cualquier problema con el expediente, devolver el expediente a la gestión de casos para que realice trabajo adicional, o aprobar el expediente para enviarlo a DEO para su revisión y aprobación final.

El equipo de revisión de elegibilidad de DEO será el último punto de control en el camino hacia el cierre del expediente individual de un solicitante. El equipo de revisión de elegibilidad de la DEO revisará las conclusiones del gestor de casos y del equipo de control de calidad de nivel

inferior. La DEO puede devolver el expediente para que se siga trabajando en él, enviarlo a la subrogación/recuperación o aceptarlo para su cierre.

Los elementos que se revisan para el cierre en los niveles de gestión de casos y de control de calidad de primer nivel incluyen la documentación de que el expediente del solicitante está completo, como por ejemplo

1. Elegibilidad del solicitante (ingresos, propiedad, ocupación, ciudadanía, etc.);
2. Elegibilidad de la propiedad (ubicación, tipo de estructura, vinculación, necesidad restante no satisfecha);
3. Certificaciones del solicitante (suspensión de obras, folleto de plomo, seguro de inundación, subrogación, fraude, etc.);
4. Revisión ambiental de nivel II firmada por el funcionario certificador;
5. Requisitos medioambientales relacionados con la construcción (evaluación del riesgo de plomo, autorización, elevación, histórico, etc.);
6. Si hay inquilinos, documentación del inquilino y de la URA;
7. Documentación de duplicación de beneficios;
 - a. Revalorización de la DOB y si hay nuevas prestaciones, marca para la subrogación;
8. Comunicaciones del solicitante;
9. Documentación del solicitante (documentos de respaldo, contrato de préstamo, etc.); y
10. Documentación de la construcción (informes de inspección, razonabilidad de los costes de las órdenes de cambio, etc.).

Los elementos revisados para el cierre a nivel de la DEO incluyen la documentación que demuestra, como mínimo:

1. Objetivo nacional;
2. Actividad subvencionable;
3. Verificación de los resultados de la gestión de casos para los puntos mencionados anteriormente;
4. Verificación de que los pagos de la brecha DOB fueron retirados antes de la financiación del programa;
5. Verificación de las recomendaciones de subrogación;
6. Copia de los documentos de la licitación;
7. Copia del contrato de construcción;
8. Copia de las órdenes de cambio;
9. Comprobante del pago final de la construcción;
10. Proceso de apelación completo, si procede; y
11. Copia de las reclamaciones recibidas y su resultado.

8.3 Subrogación

Cuando un solicitante recibe beneficios de fuentes de asistencia federal para catástrofes, de organizaciones sin ánimo de lucro o de su seguro después de la determinación de la adjudicación y antes de la reevaluación del DOB de cierre del expediente, estos fondos pueden ser adeudados por el solicitante al programa. Los solicitantes son informados de esto en la fase de solicitud, a través de recordatorios del programa y en el cierre de la adjudicación donde se ejecuta el acuerdo de préstamo. Como parte del proceso de acuerdo de préstamo, los solicitantes también firman

un acuerdo de subrogación.

Si durante el proceso de revisión del cierre, la reevaluación de la DOB da como resultado que se han proporcionado fondos adicionales duplicados al solicitante, la DEO notificará al solicitante el importe de la financiación duplicada. Esta carta incluirá la demanda de pago de los fondos que deben ser subrogados al programa. El solicitante deberá presentar estos fondos a través de un cheque certificado a DEO.

8.4 Recaptura

DEO puede gastar fondos en proyectos de solicitantes que no cumplan con las políticas y procedimientos del programa. En algunos casos, DEO puede trabajar con el solicitante para que vuelva a cumplir con las normas, pero en otros, la violación dará lugar a la descalificación. En caso de que DEO gaste fondos en un proyecto de un solicitante que no cumpla con los requisitos, y que no pueda ser remediado, el solicitante puede deber la financiación gastada en el proyecto a DEO. Esto se conoce como recaptura de fondos.

Estos proyectos tendrán un período de seguimiento de cinco (5) años después de la construcción (1-4 unidades). Las propiedades deben estar restringidas a los inquilinos LMI y los alquileres deben estar restringidos a las tasas aprobadas que preservan las opciones de vivienda asequible. DEO supervisará el cumplimiento a través de las listas de alquiler, la revisión de los contratos de arrendamiento y otra documentación de apoyo sobre una base anual. Los solicitantes de alquiler tienen la obligación continua de cumplir con el monitoreo y cumplir con los requisitos de cumplimiento durante este período. Si no se alquila la propiedad asistida a personas con LMI a precios restringidos, se recuperará el importe total de la financiación proporcionada por la DEO para la construcción del proyecto.

Apéndice A: Plan de marketing afirmativo

El programa se compromete a promover la vivienda justa de forma afirmativa a través de las políticas de marketing afirmativo establecidas. Los esfuerzos de marketing afirmativo para la financiación de desastres incluirán lo siguiente:

1. Este Plan de Comercialización Afirmativa, basado en la normativa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), describe las políticas y los procedimientos para las actividades de vivienda. Se establecen procedimientos para comercializar afirmativamente las unidades financiadas a través del programa. Los procedimientos cubren la difusión de información, la asistencia técnica a los propietarios, la gestión de proyectos, los requisitos de información y la revisión de proyectos.
2. El objetivo es garantizar que las personas elegibles de todos los grupos raciales, étnicos, de origen nacional, religiosos, de condición familiar, discapacitados, con necesidades especiales, de género y poblaciones con menos probabilidades de solicitar asistencia, tengan la oportunidad de rehabilitar su residencia principal que sufrió daños debido a la tierra del huracán Michael y/o sus efectos posteriores.
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, materiales impresos y electrónicos, publicaciones, contacto directo, talleres/seminarios y la colocación de volantes/posters en instalaciones públicas.
4. El HRRP llevará a cabo la comercialización a través de medios de comunicación ampliamente disponibles, y se harán esfuerzos para comercializar afirmativamente el programa Rebuild Florida CDBG-DR de la siguiente manera:
5. Publicitar con medios de comunicación que proporcionen un acceso único para las personas que se consideran miembros de una clase protegida bajo la Ley de Vivienda Justa.
6. Llegar a las organizaciones públicas o sin fines de lucro y realizar/asistir a reuniones comunitarias.
7. Otras formas de divulgación adaptadas para llegar a la población elegible, incluyendo la divulgación puerta a puerta si es necesario.
8. Las solicitudes y los formularios se ofrecerán en inglés y en otras lenguas predominantes en la región. Además, se hará todo lo posible para ayudar a los propietarios de viviendas con dominio limitado del inglés en el proceso de solicitud.
9. Además, se tomarán medidas para que el programa sea accesible a las personas que se consideren miembros de una clase protegida según la Ley de Vivienda Justa, celebrando reuniones informativas en edificios que cumplan con la Ley de Estadounidenses con

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

Discapacidades (ADA), proporcionando asistencia en lenguaje de signos cuando se solicite (con tres días de antelación), y proporcionando asistencia especial para aquellos que tienen discapacidades visuales cuando se solicite (con tres días de antelación).

- 10.** Se conservará la documentación de todas las medidas de marketing utilizadas, incluidas las copias de todos los anuncios y avisos, y se pondrá a disposición del público si lo solicita.
- 11.** El HRRP utilizará el logotipo de Vivienda Justa en la publicidad del programa, colocará carteles de Vivienda Justa e información relacionada y, en general, informará al público de sus derechos según la normativa de Vivienda Justa

Apéndice B: Proceso de reconsideración/reclamación/reclamación

SOLICITUDES DE RECONSIDERACIÓN, RECURSOS Y RECLAMACIONES

De acuerdo con el plan de participación ciudadana 24 CFR 91 y 24 CFR 570.486(a) (7), el HRRP ha desarrollado el proceso de reconsideración, apelación y quejas. A través del proceso de reconsideración, los solicitantes disponen de un mecanismo para solicitar una nueva revisión de una decisión tomada sobre su expediente. Una vez agotado el proceso de reconsideración, si un solicitante no está de acuerdo con el resultado de la solicitud de reconsideración, la decisión del HRRP puede ser revisada de nuevo a través de un proceso de apelación informal de la agencia. Las políticas del programa no son recurribles. Además, los ciudadanos pueden presentar quejas -tanto formales como informales- que serán respondidas en quince (15) días laborables.

La información sobre el derecho y la forma de presentar una solicitud de reconsideración, una apelación informal de la agencia y una queja se imprimirá en todas las guías y se publicará en el sitio web de Rebuild Florida, www.rebuildflorida.gov, en todos los idiomas locales, según sea apropiado y razonable.

Solicitudes de reconsideración de DEO

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, el estado y las directrices locales tal y como las interpreta el programa. Esta política guía el proceso para un solicitante o contratista que solicita la reconsideración del programa de las decisiones tomadas por el HRRP.

Motivos para solicitar la reconsideración de una decisión Los solicitantes que hayan pedido financiación para la recuperación de catástrofes sólo pueden pedir la reconsideración de la disposición de una decisión del programa por uno o más de los siguientes motivos:

1. Brecha de duplicación de beneficios (DOB)
2. Alcance del trabajo
3. Valoración de la reparación de daños (DRV)
4. Evaluación de la estructura

Solicitud de reconsideración de la decisión del programa local. La parte que solicite la reconsideración deberá presentar una solicitud de reconsideración por escrito al HRRP para solicitar una revisión en un plazo de treinta (30) días naturales a partir de la fecha de la carta de reconocimiento de la adjudicación. La solicitud escrita debe incluir información específica relacionada con la reconsideración de la decisión del HRPP. El HRRP acusará recibo de la solicitud. El HRRP responderá por escrito a la solicitud a más tardar quince (15) días hábiles después de la fecha de recepción de la misma. La respuesta puede tomar una de las siguientes acciones:

1. El acuse de recibo de la solicitud de reconsideración y la notificación de que la revisión del expediente del solicitante puede tardar más de quince (15) días hábiles;
2. Petición de documentación o información adicional al solicitante;
3. Estado de la investigación y plazo estimado para la decisión; o

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

4. Determinación final de la cuestión a:
 - a. Estar de acuerdo con la solicitud y hacer los ajustes pertinentes a la decisión del funcionario; o
 - b. No estar de acuerdo con la solicitud y proporcionar a la parte la base para rechazar la solicitud de reconsideración.

En caso de que un solicitante no esté de acuerdo con el resultado de una solicitud de reconsideración, se le proporcionará una notificación del derecho administrativo a recurrir e instrucciones para el proceso de apelación. Para solicitar una reconsideración, debe enviar una notificación por escrito a michael.reconsiderations@rebuildflorida.gov o enviarla por correo postal a la siguiente dirección:

Rebuild Florida
Michael Housing Repair and Replacement Program
Attention: Reconsiderations Team
545 John Knox Road, Suite 102
Tallahassee, FL 32303

Reclamaciones de la DEO

Los ciudadanos pueden presentar una queja por escrito a través del correo electrónico de Recuperación de Desastres en CDBG-DR@deo.myflorida.com o enviarla por correo postal a la siguiente dirección:

Florida Department of Economic Opportunity
Division of Community Development
Attention: Rebuild Florida Constituent Services
107 East Madison Street, Caldwell Building, MSC 400
Tallahassee, FL 32399

Reclamaciones del HUD

Si el demandante no está satisfecho con la decisión del subreceptor o con la respuesta de la DEO, podrá presentar una apelación por escrito siguiendo las instrucciones de la carta de respuesta. Si después del proceso de apelación informal el reclamante no ha quedado satisfecho con la respuesta, puede dirigirse una queja formal directamente a la oficina regional del HUD en:

Department of Housing and Urban Development Charles E. Bennett Federal Building
400 West Bay Street, Suite 1015
Jacksonville, Florida 32202

El Programa de Recuperación de Desastres de Florida opera de acuerdo con la Ley Federal de Vivienda Justa (The fair Housing Amendments Act of 1988). Cualquier persona que se sienta discriminada puede presentar una queja por discriminación en la vivienda (teléfono: 1-800- 669-9777 o en línea: www.hud.gov/fairhousing).

Apelaciones

Apelación informal del DEO: La decisión del HRRP puede ser revisada a través de un proceso de apelación informal de la agencia. La parte que solicite una apelación informal de la DEO debe presentar una solicitud de apelación informal por escrito dentro de los treinta (30) días siguientes a la determinación de inelegibilidad y a la notificación de apelación. En una apelación informal, la DEO llevará a cabo las investigaciones necesarias. Además, se celebrará una audiencia de apelación informal, según sea necesario. La audiencia de apelación informal se celebrará por

Directrices para las pequeñas viviendas de alquiler por el huracán Michael

teléfono con todas las partes implicadas en una conferencia telefónica. Una vez presentada la solicitud de apelación informal de la DEO, se producirán los siguientes acontecimientos:

1. Se enviará por correo una notificación de audiencia con la fecha, la hora y los datos de contacto para la audiencia programada.
2. Una vez finalizada la audiencia de apelación, se distribuirá una decisión del resultado.

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

Attention: Office of Disaster Recovery, Appeals Lead
Florida Department of Economic Opportunity
Division of Community Development
107 East Madison Street Tallahassee, FL 32399

Apelación formal / Aviso de los derechos de apelación administrativa: Cualquier persona cuyos intereses sustanciales se vean afectados por la determinación de la DEO tiene la oportunidad de una audiencia administrativa con la División de Audiencias Administrativas de acuerdo con la sección 120.569 de los Estatutos de Florida. Para conocer el contenido requerido de una petición que impugne una acción de la agencia, consulte las reglas 28-106.104(2), 28-106.20(2) y 28-106.301 del Código Administrativo de Florida.

Cualquier petición debe ser presentada ante el Secretario de la Agencia dentro de los treinta (30) días calendario de la recepción de esta determinación. Una petición es presentada cuando es recibida por:

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

Si un solicitante presenta una solicitud de apelación informal de la DEO, el requisito de presentar oportunamente una petición para impugnar la acción de la agencia quedará suspendido hasta que el Departamento emita una decisión. En ese momento, comenzará una nueva ventana de apelación. Ningún solicitante perderá sus derechos bajo el Capítulo 120 de los Estatutos de Florida por presentar una solicitud de apelación informal.

Recursos de la Ley Uniforme de Reubicación (URA)

Los propietarios de viviendas pueden apelar cualquier caso en el que crean que el HRRP no ha considerado adecuadamente su solicitud de asistencia. Esto incluye, pero no se limita a, la elegibilidad del propietario para, o la cantidad de, un pago requerido para la asistencia de reubicación. El propietario de la vivienda debe apelar las decisiones del HRRP relacionadas con la asistencia para la reubicación dentro de los treinta (30) días siguientes a la recepción de una determinación por escrito del HRRP que resuma la decisión del programa relacionada con su elegibilidad para los beneficios o la cantidad de los mismos.

Reclamaciones

El objetivo del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas (HRRP) es resolver las quejas y consultas de los ciudadanos de manera que se tengan en cuenta las preocupaciones de los reclamantes y se consiga un resultado justo. El HRRP tratará a todos los ciudadanos con respeto y responderá a las quejas y consultas en un plazo de quince (15) días laborables, siempre que sea posible.

La información sobre cómo presentar una queja estará disponible en el sitio web, en las oficinas del programa y en los materiales impresos.

Reclamaciones de los ciudadanos

Todas las quejas y consultas que se presenten serán atendidas por el personal de los Servicios de Gestión de los Constituyentes de la Oficina de Recuperación de Desastres. Las quejas son cualquier declaración verbal o escrita de reclamación, incluidas las llamadas telefónicas, los correos electrónicos, los faxes o las cartas que reciban el Estado, su contratista u otras fuentes del programa. Las consultas son solicitudes de información o asistencia. Todas las quejas y consultas que se reciban serán revisadas por el personal de los Servicios de Gestión de los Constituyentes para:

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

Todas las quejas y consultas se incluirán en un sistema de seguimiento. El personal de los Servicios de Gestión de los Ciudadanos mantendrá archivos electrónicos que incluyan:

- Nombre del denunciante y datos de contacto
- Fecha de recepción de la queja,
- Descripción de la queja,
- Nombre de cada persona contactada en relación con la queja,
- Un resumen del resultado y la fecha de la respuesta al denunciante
- Explicación de la resolución del expediente.

El personal de los Servicios de Gestión de los Constituyentes revisará estas quejas y consultas al menos una vez al mes para determinar si se está desarrollando un patrón y, en ese caso, determinar si el problema justifica un cambio de política o una formación adicional.

Las quejas y consultas pueden presentarse de cualquiera de las siguientes maneras:

1. Directamente a DEO:
 - a. A través de la página web del programa para rellenar un formulario de reclamación en línea en: <http://floridajobs.org/rebuildflorida/rebuild-florida-homeowner-complaint-form>
 - b. A través del correo de EE.UU. a

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

- c. Por correo electrónico a: cdbg-dr@deo.myflorida.com

2. Directamente a un representante a nivel de programa:
 - a. Llamando a la línea directa de Rebuild Florida HRRP Michael al 888-530-3025 para recibir asistencia de un agente del centro de llamadas.
 - b. En persona en un Centro de Servicio al Cliente para recibir asistencia de un Especialista en Admisión

Reclamaciones de vivienda justa

Las personas que aleguen una violación de las leyes de vivienda justa serán remitidas al contacto local de la DEO y al proceso para presentar una queja. La DEO mantendrá un registro y una relación de todas las consultas, alegaciones, quejas y remisiones relacionadas con la vivienda justa. Además, la DEO informará al HUD de las sospechas de incumplimiento. El contacto para las quejas de vivienda justa es:

FairHousing@deo.myflorida.com

Phone: 850-717-8426

Fraude de contratistas

Todas las propiedades dañadas elegibles tendrán múltiples inspecciones in situ realizadas por representantes de Rebuild Florida. Todas las inspecciones se realizan con cita previa y los solicitantes recibirán comunicaciones oficiales de Rebuild Florida antes de que cualquier representante llegue a su propiedad. Si un inspector o contratista llega a la casa de un solicitante sin previo aviso, el solicitante debe informar inmediatamente al programa llamando al 844-833-1010.

Los inspectores y contratistas de Rebuild Florida nunca pedirán información personal del solicitante, como su número de seguro social, fecha de nacimiento o información de su cuenta bancaria. Si un solicitante recibe una solicitud de este tipo, el solicitante no debe proporcionar ninguna información y reportar el incidente al programa inmediatamente.

Todos los casos de sospecha de fraude se tomarán en serio, y las quejas se comunicarán a la Oficina del Inspector General de DEO en OIG@deo.myflorida.com. Si DEO determina que es apropiado, coordinará su investigación con agencias como la Oficina del Inspector General de Florida, la Oficina del Fiscal General de Florida o el Departamento de Regulación Comercial y Profesional de Florida.

Las quejas relacionadas con el fraude, el despilfarro o el abuso de los fondos del gobierno se remitirán a la línea directa contra el fraude de la Oficina del Inspector General (OIG) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (tel: 1-800-347-3735 o correo electrónico: hotline@hudoig.gov)