

Directrices del programa de viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios

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 inicial publicada
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 rastrean 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 en el número de la versión primaria. Los futuros cambios de política darán lugar a una revisión adicional y a la emisión de un nuevo número de versión primario.

Contenido

HISTORIAL DE VERSIONES	2
POLÍTICA DE VERSIONES	2
1. Descripción del programa	7
1.1 Objetivo del programa	7
1.1.1 Introducción.....	7
1.1.2 Objetivo nacional y actividades subvencionables.....	9
1.1.3 Definiciones.....	10
1.1.4 Administración y ejecución del programa de vivienda del DEO	15
1.2 Límites de ingresos del HUD	16
1.3 Requisitos del programa	17
1.4 Applications.....	18
1.5 Calendario de prioridades.....	18
1.6 Programa de Educación	19
1.7 Tipos de estructuras.....	19
1.7.1 Estructuras elegibles:	19
1.7.2 Estructuras no subvencionables:	20
1.7.3 Condominios, casas adosadas y otras estructuras con paredes compartidas.....	21
1.8 Tipo de asistencia ofrecida	24
1.9 Asistencia opcional para la reubicación.....	26
1.10 Normas de construcción	27
1.11 Normas de accesibilidad	28
1.12 Límites de asignación y ayuda a la vivienda.....	28
1.13 Análisis de la viabilidad de la reparación	28
1.13.1 Casas construidas en el lugar	29
1.13.2 Unidades de vivienda prefabricada (MHUs)	29
1.14 Capacidad de respuesta del propietario	29
1.15 Responsabilidades del propietario	30
1.16 Reclamaciones/Apelaciones/Conflicto de intereses.....	31
1.16.1 Reclamaciones de vivienda justa	32
1.16.2 Conflicto de intereses	32
1.17 Políticas antifraude y de cumplimiento de la normativa	32
1.18 Archivos, registros e informes	33
1.19 Auditorías estatales y federales.....	33

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

1.20	Requisitos de contratación	34
2.	Requisitos de elegibilidad	35
2.1	Daños por el huracán Michael	35
2.2	Ubicación.....	36
2.3	Prueba de ciudadanía estadounidense o de residencia permanente legal	36
2.4	Prueba de propiedad, ocupación y residencia principal.....	37
2.5	Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación	37
2.6	Propiedad.....	38
2.7	Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de propiedad	38
2.7.1	Hipotecas inversas	38
2.7.2	Contratos de compra	38
2.7.3	Acto de donación	39
2.7.4	Confíe en	39
2.8	Asistencia al título	39
2.8.1	Prestación de asistencia al título (TAB) Requisitos para obtenerla	40
2.9	Fallecimiento del propietario ocupante elegible	40
2.10	Impuestos sobre la propiedad	41
2.11	Solicitudes no subvencionables	41
2.12	Requisitos de certificación para recibir la ayuda	41
2.13	Requisitos de ingresos	42
3.	Duplicación de prestaciones (DOB).....	44
3.1	Resumen	44
3.2	Asistencia individual de FEMA (FEMA IA)	44
3.3	Seguro del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) de la FEMA	45
3.4	Aumento del coste de cumplimiento (ICC)	45
3.5	Seguro privado	45
3.6	La Administración de Pequeñas Empresas (SBA).....	46
3.6.1	Préstamos SBA rechazados.....	46
3.6.2	Préstamos SBA cancelados	46
3.6.3	Importes de préstamos aceptados pero no desembolsados.....	47
3.7	Excepciones a la duplicación de prestaciones	47
3.7.1	Coste admisible de las reparaciones.....	48
3.7.2	Fraude de contratistas	48
3.7.3	Pago forzoso de la hipoteca.....	48
3.7.4	Honorarios legales	49

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

3.7.5	Declaraciones de impuestos	49
4.	Cálculo del importe de la compensación de la DOB	50
4.1	Subrogación	51
5.	Inspecciones y revisiones medioambientales.....	52
5.1	Resumen	52
5.2	Inspección inicial y verificación de daños	52
5.3	Artículos elegibles y no elegibles	53
5.4	Revisión medioambiental	53
5.5	Requisitos de elevación	54
5.6	Certificados de elevación	54
6.	Determinación de la adjudicación	55
6.1	Premio Cero	56
7.	Preconstrucción	57
7.1	Financiación de la brecha DOB	57
7.2	Identificación de riesgos de pintura con plomo (LBP) y amianto	57
7.3	Desarrollo de los costes de los proyectos de reparación	58
7.4	Sustitución de unidades de vivienda móviles/fabricadas (MHU)	58
7.5	Sustitución de MHU Reubicaciones	59
7.6	Registro de revisión ambiental	59
7.6.1	Requisitos del nuevo emplazamiento.....	60
7.6.2	Elevación y seguro de inundación.....	60
7.7	Determinación de la reconstrucción y selección del plan	60
7.7.1	Planes de reconstrucción	60
7.8	Cesiones del contratista y acuerdo de construcción	61
7.9	Documentos de ejecución del contrato.....	62
7.10	Notificación de proceder	63
7.11	Aviso de inicio de obras	63
7.12	Requisitos de los contratistas	63
8.	Construcción	65
8.1	Resumen	65
8.2	Alteración y mitigación de la pintura con plomo.....	65
8.3	Inspecciones de progreso de reparación y reconstrucción	68
8.4	Inspección final e información sobre la garantía.....	69
8.5	Reinspecciones.....	69
8.6	Órdenes de cambio	69

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

8.7 Método de pago/factura..... 69

8.8 Responsabilidades del propietario durante la construcción 71

9. Postconstrucción..... 72

9.1 Resumen 72

9.2 Control del periodo de cumplimiento..... 72

9.3 Revisión de cierre..... 72

9.4 Subrogación 74

9.5 Recaptura 74

Apéndice A: Plan de marketing afirmativo 75

Apéndice B:Proceso de reconsideración/reclamación/reclamación..... 76

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). Esta política se dirigirá a los propietarios-ocupantes unifamiliares solamente. Los propietarios de viviendas de alquiler también pueden ser atendidos; sin embargo, se han publicado directrices separadas para los propietarios de viviendas de alquiler. Las directrices pueden encontrarse en www.rebuildflorida.gov.

La intención del programa es abordar las necesidades de recuperación de viviendas restantes no satisfechas en base al aviso en el Registro Federal 85 FR 4681, del 27 de enero de 2020. La DEO ha desarrollado estas Pautas para Viviendas Unifamiliares y Casas Móviles para el HRRP en base a 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. Este valor se determinó sobre la base de los datos obtenidos durante el proceso de desarrollo del Plan de Acción, que mostró una importante necesidad insatisfecha relacionada con la reparación, reconstrucción y sustitución de viviendas. Sin embargo, el número real de propiedades que pueden ser atendidas a través de este programa dependerá de varias variables que se desconocen en un principio, incluyendo las condiciones del mercado, tales como el costo de los materiales y la mano de obra, el número de reparaciones frente a los reemplazos, el número de reemplazos que se financian durante la fase de priorización, y circunstancias imprevistas tales como desastres adicionales.

La DEO ha establecido dos objetivos para el HRRP. En primer lugar, reconociendo que la asignación de \$246 millones para la reparación de viviendas no cubrirá todas las necesidades,

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

la DEO priorizará la asistencia a las poblaciones vulnerables y en riesgo. En segundo lugar, en un esfuerzo por aumentar la resistencia y proteger la vida humana, además de seguir los códigos de construcción de Florida, la DEO está requiriendo métodos de construcción que enfatizan la calidad, la durabilidad, la eficiencia energética, la sostenibilidad y la resistencia al mocho.

El HRRP es un programa centralizado de reparación o sustitución de viviendas que atenderá prioritariamente a las familias de ingresos bajos y moderados (LMI) afectadas por el huracán Michael en doce (12) condados designados como los más afectados y afligidos (MID), según la aprobación del 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 viviendas dañadas en nombre de los propietarios elegibles. 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 sustituir las propiedades dañadas. Los propietarios no seleccionarán a sus propios contratistas y no contratarán directamente con el contratista de la construcción. No se efectuarán pagos al propietario directamente.

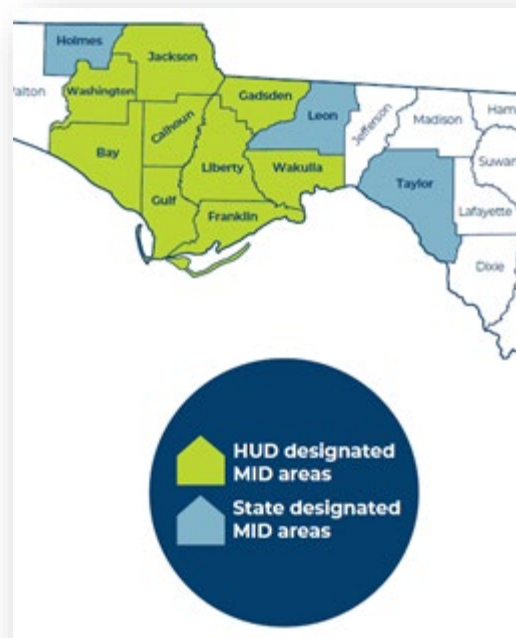


Imagen 1: HRRP Michael :: 12 condados designados

Si alguna parte de una estructura ocupada por el propietario tiene inquilinos de alquiler y está actualmente ocupada, los inquilinos tendrán la oportunidad de mudarse de nuevo a la(s) unidad(es) que se rehabilite(n) o reconstruya(n) 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 entrega del HRRP son complejos y requerirán un proceso de varios pasos (véanse las figuras 1 y 2 a continuación) para garantizar el cumplimiento de todos los reglamentos y requisitos aplicables que están vinculados a la fuente de financiación.

El proceso incluye que los propietarios de viviendas completen el periodo de solicitud presentando la documentación inicial de elegibilidad que se requiere para avanzar a la concesión de beneficios a los propietarios de viviendas 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 del medio ambiente, y desarrollar el costo estimado de reparación (ECR) para las reparaciones o reemplazo. El ECR se utiliza entonces para desarrollar la Determinación de Adjudicación (reparación, reconstrucción o sustitución), a la que sigue la firma de un acuerdo de subvención.

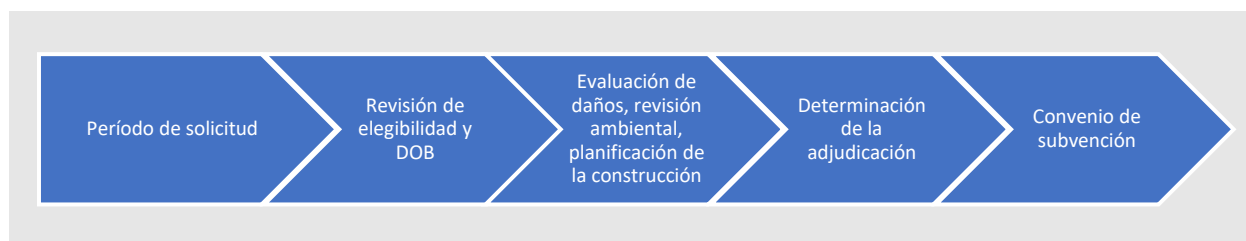


Figura 1: Pasos de la solicitud inicial y la documentación

La fase de construcción y cumplimiento, como se ve en la figura 2, es aquella en la que se proporciona ayuda para la reparación, reconstrucción o sustitución al propietario mediante actividades de construcción directas realizadas por el programa y el resultado es una unidad de vivienda rehabilitada. Una vez finalizadas las actividades de construcción y el período de cumplimiento, la subvención se cerrará, lo que significa que se completará toda la documentación requerida para el cumplimiento y el mantenimiento de registros del HUD.

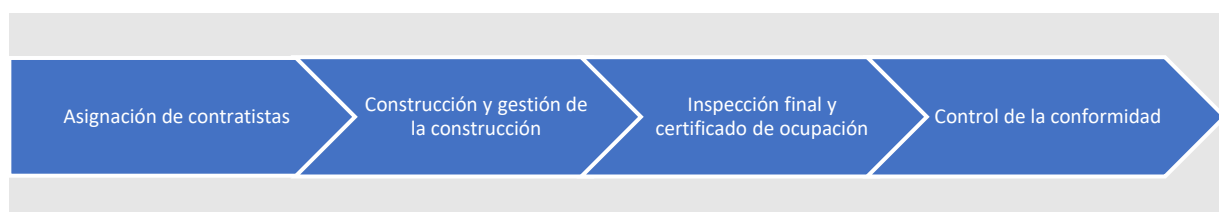


Figura 2: Construcción y cumplimiento

1.1.2 Objetivo nacional y actividades subvencionables

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 beneficiar a 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 impactadas y afligidas (MID). Las actividades elegibles en este programa incluyen:

- Reparación, reconstrucción o sustitución de viviendas dañadas por el huracán Michael
- La finalización de las obras de las viviendas que han sido parcialmente reparadas.
- La ayuda temporal a la vivienda se basa en las necesidades individuales de los propietarios y en su participación en el programa.
- La ayuda temporal a la vivienda se basa en las necesidades individuales del inquilino y en su participación en el programa. (En la parte del Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas Unifamiliares Ocupadas por sus Propietarios, se espera que esta forma de asistencia para los inquilinos sea poco frecuente, pero cuando se requiera, se proporcionará de acuerdo con las Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles para Programas Federales y Asistidos por el Gobierno Federal, 42 U.S.C. 4601 et seq., las regulaciones en 49 CFR 24, 70 FR 589, la orientación del HUD y las exenciones asociadas en los Avisos del Registro Federal aplicables para la recuperación del Huracán Michael).

1.1.3 Definiciones

Llanura de inundación de 100 años: El área sujeta a la inundación de una crecida con una probabilidad del 1% o más de ser igualada o superada en un año determinado.

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.

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

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.

Recogida de solicitudes: Es 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.

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

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

estas reparaciones podrá utilizarse en el proceso de análisis y evaluación de la duplicación de beneficios.

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 uno por ciento de posibilidades de ser inundada por un evento de inundación en un año determinado.

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.

Normas de calidad de la vivienda (HQS): Las HQS establecen ciertas normas mínimas para los edificios. Esto incluye 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 Estándar de Seguro 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 federales, estatales o locales de construcción o

de los códigos. De acuerdo con las orientaciones del HUD, la reparación de las viviendas y el pago del seguro contra inundaciones no son actividades de IMM. Ejemplos de medidas de mitigación incluyen la elevación por encima del nivel de elevación de la inundación base 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 ésta se preste.

- **Muy bajo:** Los ingresos anuales del hogar no superan el 30% de los ingresos familiares medios de la zona, según el HUD, ajustados al tamaño de la familia.
- **Bajo:** Los ingresos anuales del hogar se sitúan entre el 31% y el 50% de los ingresos familiares medios de la zona, según el HUD, ajustados al tamaño de la familia.
- **Moderado:** Los ingresos anuales del hogar se sitúan entre el 51% y el 80% de los ingresos familiares medios de la zona, según el HUD, ajustados al 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 sistemas eléctricos contenidos en ella. 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.

Zonas más afectadas y necesitadas (MID): Zonas de mayor impacto según lo determinado por el HUD o el estado utilizando las mejores fuentes de datos disponibles para calcular la cuantía de los daños de la catástrofe. Las áreas designadas por el 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. Las áreas MID identificadas por el estado también incluyen 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.

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:

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

1. Propiedades residenciales que han sufrido pérdidas repetitivas en el marco del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP) de la FEMA.
2. Las viviendas que se consideren deficientes y que no cumplan las normas de reparación de viviendas del programa de recuperación y/o los requisitos de los códigos federales, estatales y locales no se considerarán aptas para la rehabilitación, según determine el programa y de acuerdo con las directrices del mismo. Una estructura no es adecuada para la rehabilitación si el coste de la reparación no es razonable según las normas del programa.

Seguro de daños materiales: 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 cumpla 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.

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

Sustitución: Demolición, retirada y sustitución de una MHU dañada por una nueva MHU en un espacio sustancialmente igual 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.

Segunda casa: Las propiedades que servían de 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.

Casa construida con palos: 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 debe suscribir 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 los pagos del seguro que reciba el propietario por el mismo motivo por el que se proporcionaron los fondos del CDBG-DR (es decir, los daños del huracán Michael) después de que el propietario haya suscrito un acuerdo de subvención para los beneficios del HRRP.

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.

1.1.4 Administración y ejecución del programa de vivienda del 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
	Asistencia al título	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 de ejecución identifica si el programa y la actividad serán ejecutados directamente por DEO o por un subreceptor.

Cada programa tendrá sus propias directrices de aplicación. Por ejemplo, este documento se titula "Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios" y contiene las directrices de política para la aplicación del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas Unifamiliares, incluidas las viviendas construidas tradicionalmente en el lugar, las casas prefabricadas y las unidades de casas móviles.

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

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 incluidos en el plan de personal de la DEO. Los 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	DEO
Notificación de no elegibilidad	PROGRAMA
Reconsideraciones	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
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 Unifamiliares por 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. Todas las actividades en materia de vivienda del HRRP cumplirán los objetivos nacionales del HUD y los requisitos de las actividades subvencionables establecidos para la HCDA y los anuncios aplicables del Registro Federal.
 - a. Al menos el 70% de los fondos presupuestados beneficiarán a estas poblaciones tal y como se definen en la HCDA.
 - b. Las actividades realizadas en el marco del programa deben ser elegibles según la Sección 104 (b)(3) de la HCDA..
2. Los propietarios de viviendas que soliciten ayuda para catástrofes se tramitarán por prioridades en función de los criterios de priorización expuestos en la sección 1.5 de estas directrices. Los grupos demográficos LMI recibirán una financiación mínima del 70% del total de los fondos disponibles (excluyendo los fondos de planificación y administración). Los criterios de priorización se detallan con más detalle en la sección 1.5.LMI Demographic Groups are:
 - a. 0%-30% AMI Ingresos muy bajos
 - b. 31%-50% AMI Ingresos bajos
 - c. 51%-80% AMI Ingresos moderados
3. El propietario de la vivienda debe cumplir ciertas normas de elegibilidad para tener derecho a la ayuda. Las normas de elegibilidad se analizan en la sección 2 de este documento.
4. La propiedad debe pasar una revisión medioambiental exigida por el gobierno federal. No se podrá emprender ninguna construcción hasta que se haya completado la revisión medioambiental.
5. Para recibir la ayuda del programa, debe demostrarse que los daños no reparados en las estructuras fueron el resultado directo del huracán Michael. Los detalles de los daños se indican en la sección 2 de este documento.
6. La inspección ECR debe realizarse tanto en el interior como en el exterior de la estructura para observar y registrar los daños. 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.

7. 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.
8. El proyecto debe cumplir todos los requisitos federales, estatales y locales aplicables.

1.4 Applications

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 previa 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 HRRP de Rebuild Florida 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. Independientemente del número de personas por hogar, sólo puede haber una solicitud por hogar. Las solicitudes duplicadas se cerrarán para que solo quede activa una solicitud por dirección de la propiedad.
5. El personal del programa certificará la calificación de la ayuda antes de comprometer los fondos para una actividad o un beneficiario.
6. Los propietarios de viviendas no tienen garantizada la asistencia, sino que serán atendidos en función de la disponibilidad de fondos, la priorización y la cualificación de los beneficios.
7. Cualquier persona que haga una consulta sobre el programa recibirá ayuda para solicitarlo durante el periodo de solicitud 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 potencialmente elegibles que no hayan completado una solicitud. Estas pautas serán revisadas para incluir cualquier fecha límite futura.

Un solicitante puede pedir la retirada voluntaria del programa en cualquier momento antes 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

Como mínimo, el 70% de los fondos del programa deben cumplir el objetivo nacional de ingresos bajos y moderados (LMI), tal como se indica en el documento 85 FR 4681, de 27 de enero de 2020. Los hogares LMI con una o más de las siguientes características, designadas por el programa como factores de vulnerabilidad, serán priorizados y procesados en el orden en que completen una solicitud:

- Hogares con personas mayores de 62 años.
- Hogares con hijos menores de 18 años.
- Hogares con necesidades especiales o con requerimientos especiales de alojamiento (discapacitados).

Las tres fases de prioridad son:

- Fase 1: El solicitante se encuentra en una zona designada por el HUD o por el Estado como zona más afectada y necesitada (MID), tiene ingresos bajos o moderados (LMI) y presenta uno o más factores de vulnerabilidad.
- Fase 2: El solicitante se encuentra en una zona MID designada por el HUD o por el Estado y es LMI.
- Fase 3: El solicitante se encuentra en una zona MID designada por el HUD o por el Estado y tiene unos ingresos familiares de entre el 80% y el 120% de la renta media.

Además, el DEO está proporcionando servicios móviles de admisión para las personas confinadas en casa, previa solicitud y verificación de la discapacidad, para garantizar que todos los hogares tengan la misma oportunidad y apoyo para completar una solicitud.

A medida que los acuerdos de subvención se acerquen a la obligación total de los fondos del programa, la DEO analizará la cartera de posibles propietarios elegibles restantes y podrá optar por reasignar los fondos de un programa a otro o poner en espera a los propietarios restantes hasta que los propietarios de hogares prioritarios sean procesados en su totalidad y se satisfagan sus necesidades. A medida que se supervise la producción de solicitudes del programa, la DEO podrá optar por ajustar el porcentaje de financiación o reasignar fondos adicionales de otros programas con menos participación para maximizar la asistencia a los propietarios de viviendas prioritarios que reúnan los requisitos y busquen la ayuda del HRRP.

1.6 Programa de Educación

Se proporcionará educación sobre el programa a todos los propietarios de viviendas para explicarles los detalles del programa, el proceso de solicitud, los criterios de cualificación y priorización, las repercusiones de la aceptación de un premio, los requisitos de cumplimiento tras la finalización de las actividades y las obligaciones a largo plazo contraídas como resultado de esta financiación. La educación del programa se proporciona a través de interacciones individuales entre los propietarios de viviendas y los miembros del personal del programa.

1.7 Tipos de estructuras

1.7.1 Estructuras elegibles:

1. Unidades de vivienda unifamiliares construidas con palos.
2. Estructuras adosadas bajo el tejado común de la estructura única dañada y/o estructuras fijas que no estén bajo el tejado común.
3. MHUs
4. Las MHU sólo podrán ser sustituidas por otra MHU cuando las restricciones de uso del suelo no prohíban la sustitución de la MHU.
5. Los condominios, las casas adosadas y otras unidades ocupadas por sus 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 1.7.3 para conocer las restricciones adicionales específicas de los condominios, las casas adosadas y otras estructuras con paredes compartidas.
6. Dúplex. En el caso de que el/los propietario/s de un dúplex ocupen una unidad como

residencia principal en el momento de la tormenta, el dúplex es un tipo de estructura elegible. Si el propietario no ocupaba al menos una unidad del dúplex, la estructura no es elegible para la asistencia del programa. Los fondos del programa pueden utilizarse para financiar la reparación de ambas unidades de las estructuras elegibles.

- En el caso de que haya diferentes propietarios para cada unidad del dúplex o copropietarios que ocupen cada unidad por separado, cada unidad será tratada como una propiedad dañada por separado y cada propietario podrá solicitar asistencia para su unidad individual.
 - Si la mitad del dúplex es una unidad de alquiler y está ocupada por un inquilino, se deben emitir todas las notificaciones de la URA y seguir los requisitos de la URA. Los solicitantes tienen prohibido desalojar a un inquilino con el fin de solicitar o participar en el programa y no serán elegibles para la asistencia si lo hacen. A los solicitantes con una unidad de alquiler dúplex vacía se les aconsejará que no firmen un contrato de arrendamiento para la propiedad y se les proporcionará una copia del Aviso de "Mudanza" que se emitirá a los posibles inquilinos antes de que firmen un contrato de arrendamiento si deciden alquilar la unidad antes de la construcción. Este aviso informa a los posibles inquilinos de que no podrán optar a la ayuda de reubicación si se ven desplazados por las actividades relacionadas con el programa.
 - Una propiedad dúplex no puede participar o ser elegible tanto para el Programa de Propietarios como para el Programa de Alquiler.
 - Un solicitante que sea propietario-ocupante dentro de un tríplex o cuádruplex puede solicitar el programa de alquileres pequeños y, por lo tanto, estará sujeto a las Directrices de Alquiler
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 estructura es aprobada, las reparaciones deben limitarse a la parte residencial.
 8. Los solicitantes que posean una casa 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.

1.7.2 Estructuras no subvencionables:

1. Los garajes, cobertizos y dependencias que no estén unidos a la vivienda principal no pueden ser objeto de reparación, pero sí de demolición. Las mejoras deben estar permanentemente unidas a la estructura de la vivienda principal.
2. Los vehículos de recreo y las caravanas utilizadas como residencia no pueden acogerse al programa.
3. Las casas flotantes utilizadas como residencia no pueden acogerse al programa.
4. Las segundas viviendas no son subvencionables en el marco del Programa de Reparación y Sustitución de Viviendas Unifamiliares descrito en estas directrices.
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.

1.7.3 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 pertenecen a asociaciones de condominios, juntas de cooperativas y asociaciones de propietarios de viviendas (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.

La responsabilidad del propietario, de acuerdo con las Directrices de la Asociación, el propietario puede solicitar individualmente. Todas las reparaciones en este caso deben beneficiar a la unidad del propietario. Se permite el beneficio incidental a las áreas comunes u 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.

Si las reparaciones requeridas son responsabilidad de la Asociación, de acuerdo con las Directrices de la Asociación, el solicitante debe ser la Asociación. La solicitud se procesará de forma similar a las solicitudes de viviendas multifamiliares para tener en cuenta la mezcla de ingresos de los propietarios. Se requerirá el consentimiento de los propietarios de todas las unidades para las reparaciones que se realicen cuando el solicitante sea la Asociación y se deberá proporcionar información sobre los ingresos de los propietarios.

1.7.3.1 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 es el periodo de asequibilidad requerido para las propiedades de alquiler. Por lo tanto, si una unidad es de alquiler, estará sujeta a los períodos de asequibilidad de alquiler si recibe ayuda en el marco del HRRP.

1.7.3.2 Prestación elegible

El HRRP sólo proporcionará asistencia para reparaciones a las Asociaciones elegibles, según corresponda. En caso de que el condominio, la cooperativa u otra estructura con áreas comunes y paredes compartidas requiera reconstrucción, no será elegible para la asistencia del HRRP.

La asistencia de rehabilitación elegible incluirá la reparación de los daños en las áreas comunes y en las unidades individuales, cuando corresponda. Las estructuras no residenciales, el paisajismo y los mamparos NO son elegibles para la asistencia bajo el HRRP. Además, los artículos de lujo, incluidos, entre otros, los armarios personalizados, las chimeneas y las cubiertas que no sean un medio de acceso principal, no son elegibles en el marco del 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 específicos de cada unidad. Estos daños específicos de la unidad pueden incluirse en la adjudicación de la subvención 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.

1.7.3.3 Solicitante

El propietario de la vivienda puede ser el solicitante. Sin embargo, cuando este es el caso, sólo las reparaciones realizadas en la unidad del propietario o las reparaciones realizadas que benefician sólo a la unidad del propietario 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.

En cambio, la Asociación puede ser el solicitante cuando los elementos que necesitan reparación incluyen elementos de uso compartido, como techos o paredes exteriores. Estas entidades son responsables de las reparaciones de las estructuras residenciales dañadas en la comunidad de condominios, casas adosadas o cooperativas después de una catástrofe y, en la mayoría de los casos, son titulares del seguro principal de propiedad y de inundación de las estructuras residenciales dañadas. Las subvenciones del HRRP se concederán directamente a la Asociación siempre que se cumplan todos los requisitos de elegibilidad.

Las asociaciones deben completar la solicitud requerida por el programa y proporcionar toda la documentación de apoyo solicitada para verificar la elegibilidad. Las asociaciones deben proporcionar los documentos de pérdidas del seguro de línea o documentos de alcance estrechamente equivalente para todos los daños de la tormenta a la propiedad, así como los documentos de apoyo para confirmar las fechas en que se completaron las reparaciones. También se puede exigir a las asociaciones que coordinen la presentación de la documentación de los ingresos de los propietarios de las unidades para la calificación de los ingresos. La asociación también debe facilitar el acceso a la propiedad dañada, incluidos los elementos comunes y las unidades, para las inspecciones requeridas.

1.7.3.4 Participación

Si el propietario de la vivienda 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.

Si la Asociación ha solicitado el programa, todos los propietarios de unidades deben aceptar participar en el programa. Los propietarios de las unidades deben proporcionar toda la documentación requerida para su propia unidad cuando esta información no esté disponible para la Asociación.

La condición de LMI del proyecto depende de la combinación de ingresos de todos los propietarios. Si alguno de los propietarios de la unidad no acepta participar o no proporciona la documentación solicitada, los ingresos de esa unidad se evaluarán como no LMI. El hecho de que varios propietarios no proporcionen la documentación de verificación de ingresos puede dar lugar a que el proyecto no sea considerado como un proyecto de LMI y, por lo tanto, toda la estructura puede ser considerada inelegible para la asistencia. Además, la negativa de cualquier propietario individual a permitir que la Asociación obtenga las reparaciones que afectan a su unidad puede dar lugar a la descalificación de todo el proyecto.

1.7.3.5 Requisitos de ingresos bajos y moderados

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

Si la Asociación ha solicitado el programa, al menos el 51% del total de las unidades debe estar ocupado por familias con ingresos bajos y moderados. Si la Asociación no cumple este requisito de ingresos, toda la estructura será inelegible.

1.7.3.6 Verificación de las prestaciones

Solicitantes propietarios: La verificación de beneficios de los solicitantes propietarios para estos tipos de estructuras sigue la política y los procesos de verificación de beneficios de las viviendas unifamiliares.

Solicitantes de la Asociación: Aunque la Asociación puede solicitar en nombre de los miembros de la Asociación (es decir, los propietarios de las unidades), Rebuild Florida debe verificar todos los beneficios públicos y privados recibidos directamente por la Asociación y por el propietario de cada unidad dañada. Si la Asociación es el solicitante, el programa requiere el consentimiento y la liberación del beneficiario (es decir, tanto la Asociación como el propietario de la unidad) para obtener la verificación de los beneficios. El consentimiento y la liberación proporcionados por la Asociación no se extienden a los propietarios de las unidades y viceversa.

El programa puede considerar que ciertas unidades no son elegibles y excluirlas de la adjudicación de la Asociación. Ejemplos de razones por las que cualquier unidad puede ser excluida por el programa incluyen el incumplimiento del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP), o que el propietario supere los límites de ingresos del programa.

El incumplimiento del NFIP se produce cuando se exigió a un propietario que obtuviera y mantuviera un seguro contra inundaciones como condición de una asistencia federal previa por desastre y ese propietario 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.

En lo que respecta a los ingresos, los avisos del Registro Federal aplicables prohíben que el HRRP proporcione cualquier tipo de ayuda a las personas que ganan más del 120% de la renta media de la zona (AMI).

Por lo tanto, cualquier propietario de una unidad con una renta superior al 120% del AMI quedaría excluido de la adjudicación de la Asociación y no recibiría ayuda.

1.7.3.7 Calificación de la unidad

Para recibir el beneficio directo de las reparaciones, la unidad dañada o cada una de las unidades dañadas, según si el solicitante es el propietario de la vivienda o la Asociación, respectivamente, debe cumplir los requisitos básicos de elegibilidad del HRRP, incluyendo:

- Prueba de que la unidad no es una segunda vivienda;
- Prueba de propiedad y residencia en el momento del huracán Michael;
- Documentación de todas las prestaciones públicas y privadas recibidas por la unidad;
- Situación actual de los impuestos sobre la propiedad y de las cuotas de la asociación de propietarios o de los condominios; y
- Facilitar el acceso para realizar las inspecciones necesarias de la unidad.

Cuando la Asociación es la solicitante, el hecho de que una unidad no cumpla estos requisitos no impide la reparación a toda la Asociación, sin embargo, la unidad descalificada no podrá recibir ningún beneficio directo.

1.7.3.8 Concesión de la subvención

Las subvenciones 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. El HRRP calcula por separado la necesidad insatisfecha de los elementos comunes de la asociación y de cada unidad de vivienda dañada. Ambos cálculos están sujetos a los topes máximos de adjudicación especificados en el Plan de Acción para la Recuperación de Desastres del Estado de Florida de 2018.

1.8 Tipo de asistencia ofrecida

La reparación puede ofrecerse a los propietarios en función de la magnitud de los daños sufridos por la vivienda. La sustitución de las MHU se limitará a las situaciones en las que los permisos locales de zonificación/construcción, o los requisitos federales, como la normativa medioambiental, permitan la sustitución de la estructura original dañada por el huracán por una estructura similar.

Entendiendo que puede ser necesario que los propietarios de viviendas se desalojen a sí mismos y a sus pertenencias durante el período de reparación, DEO proporcionará asistencia temporal para la vivienda en una base de caso por caso cuando se pueda demostrar una necesidad suficiente por parte del propietario de la vivienda. La consideración para la asistencia de reubicación temporal incluirá si el propietario está en una población prioritaria definida por el programa y si los recursos del programa están disponibles. No obstante, al tratarse de un programa voluntario, la práctica habitual será que el coste de la reubicación temporal de personas y pertenencias corra a cargo del propietario de la vivienda, a menos que se demuestre la existencia de dificultades. Véase la política de asistencia temporal para el traslado opcional en la sección 1.10.

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

Este programa no paga por la sustitución de materiales similares. El programa ofrecerá materiales de grado económico/estándar, para hacer una casa decente, segura e higiénica. Todas las estructuras serán evaluadas para que cumplan con las normas del programa.

Los electrodomésticos estándar que no funcionen en el momento de la inspección, como los frigoríficos, las cocinas y/o los 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 son elegibles para su sustitución. Los ejemplos de gastos de reparación admisibles incluyen, entre otros, los siguientes

- Reparación de estructuras (e.g., techo, cimientos, electricidad, fontanería y ventanas).
- Retirada de escombros limitada necesaria para el acceso a la vivienda o a la zona de reparación.
- Reparación del moho..
- Mano de obra, material y alquiler de equipos para reparar permanente o temporalmente la residencia dañada (alfombras, armarios, electrodomésticos, suelos, accesorios, puertas, paredes y techos).
- Costes de demolición.
- Instalación de pozos, fosas sépticas, electricidad, climatización y fontanería.
- Nivelación de la propiedad.
- Alquiler de equipos de eliminación y retirada (retroexcavadoras y contenedores).
- Otros costes o gastos asociados a la reparación, estabilización o reconstrucción del inmueble.
- 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 para la construcción
 - Revestimiento
 - Alcantarillado/Séptico
 - Pintar
 - Burletes
 - Calentador de agua

Cuando se indique la sustitución de una vivienda MHU, se ofrecerán opciones de planos estándar. Si se ofrece una vivienda de sustitución, la vivienda MHU 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, así como la composición del hogar.

Otros parámetros de mejora son:

- Son elegibles las medidas y mejoras energéticas rentables que cumplan con la zonificación y el código local, con las normas de seguridad e higiene (DSS), o con las normas de calidad de la vivienda (HQS) exigidas, especialmente aquellas mejoras que añaden una mayor resistencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos, los tirantes del techo y otros elementos.
- Pruebas de pintura a base de plomo, mitigación o estabilización, según sea necesario. Si una vivienda va a ser sustituida o reconstruida, no se aplicarán las pruebas de pintura a

base de plomo. La sustitución/reconstrucción de la vivienda supondrá 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. Las viviendas reparadas 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 puertas más anchas, 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 electrodomésticos estándar se limitan a la nevera, la cocina y/o el horno si no están en funcionamiento en el momento de la inspección. Aunque los electrodomésticos de sustitución pueden ser de calidad estándar, no de lujo, tendrán la clasificación EnergyStar®, si está disponible.
- Elementos de ventilación y eficiencia energética, como ventiladores de techo, mosquiteras en las ventanas y puertas mosquiteras, 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 la elevación de la parte inferior del primer piso terminado para ser al menos dos pies por encima de la elevación de la inundación base.
- Deben inspeccionarse todos los componentes eléctricos, incluidos el servicio, el contador, el cableado y las instalaciones, incluso si no se especifica ningún trabajo eléctrico. Los componentes inseguros deben ser sustituidos. Todo el cableado, los interruptores y las bombillas expuestas en las zonas habitadas deben estar recubiertos.
- Todas las viviendas deben estar equipadas con detectores de humo y monóxido de carbono instalados de conformidad con los requisitos del código.
- Pueden incluirse costes adicionales relacionados, como requisitos de construcción ecológica y de mitigación, seguros, modificaciones de accesibilidad, reparación o sustitución de agua, alcantarillado y necesidades de conexión de servicios públicos.

1.9 Asistencia opcional para la reubicación

El programa proporcionará almacenamiento temporal in situ para cada propietario que deba retirar sus pertenencias personales de su casa durante el periodo de construcción. Este coste está incluido, en su caso, en cada ámbito de trabajo. Si es necesario el almacenamiento temporal, el contratista de obras asignado se encargará de entregar y retirar el contenedor de almacenamiento in situ.

La política del HRRP es proporcionar asistencia temporal para el traslado a los propietarios de viviendas inscritos en el HRRP que tengan que desalojar su casa debido a las actividades de construcción cuando el desalojo de la propiedad por sus propios medios sea imposible o cree una dificultad indebida. La ayuda de reubicación temporal se considerará caso por caso. Los

factores que el HRRP tendrá en cuenta para determinar la disponibilidad de la asistencia para el realojamiento incluirán la edad del propietario o de la familia, el estado de discapacidad, el nivel de ingresos (tramos de ingresos bajos, muy bajos y moderados) y otros recursos disponibles para el propietario.

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

Si un solicitante cree que se encuentra en situación de dificultad demostrable y que ésta le impide cumplir con las políticas del programa, puede presentar sus pruebas de dificultad demostrable a su representante en el programa y solicitar ayuda para el alojamiento temporal. El programa evaluará las solicitudes de alojamiento temporal caso por caso después de revisar todas las circunstancias.

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 Normativa 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 rehabilitación de edificios ecológicos del HUD en la medida en que sea factible y aplicable a los trabajos de reparación realizados. Esto incluirá el uso de productos resistentes al moho cuando se sustituyan superficies como 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

Los propietarios de viviendas con discapacidades físicas o con un miembro del hogar discapacitado pueden tener derecho a consideraciones adicionales de construcción, como duchas rodantes, encimeras rebajadas, lavabos de pedestal, barras de apoyo 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 para estas características en una base de caso por caso durante el período de admisión de la solicitud. Se preguntará a los propietarios de viviendas si tienen o no necesidades de accesibilidad durante sus reuniones con los gestores de casos y esos elementos podrán ser documentados y validados y, si es posible, se incluirán en el ECR o en los planes/especificaciones de reconstrucción.

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. La ayuda para cada propiedad tiene un límite de 350.000 dólares. Todos los costes de construcción (costes fijos y no fijos), las medidas de mitigación, los costes de elevación, las mejoras del terreno y las condiciones estándar de construcción (contenedores, aseos in situ, permisos, variaciones) están incluidos en el límite. Las excepciones pueden considerarse caso por caso.

Los proyectos pueden no llegar a completarse por diversas razones, entre las que se incluyen la retirada del programa por parte del propietario y el rechazo del beneficio por parte del mismo. 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 de los solicitantes, 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 el ECR preliminar..

Si, después de la visita al lugar, la casa 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 viviendas 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 no sean estructuralmente seguras 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 de inundación de 100 años, la casa será reconstruida y elevada;
- Si la jurisdicción local ha emitido una determinación de mejora sustancial para una casa situada dentro de la llanura de inundación de 100 años, la casa debe ser elevada; y
- Las viviendas de losa sobre rasante que requieran elevación serán reconstruidas y elevadas. La reparación no será una opción.

1.13.2 Unidades de vivienda prefabricada (MHUs)

Si la MHU presenta daños no reparados por la tormenta y tiene más de 5 años desde la fecha de fabricación, la vivienda podrá ser sustituida.

Las MHU con daños inferiores a 15.000 dólares serán reparadas.

Las MHU con un ECR superior a 15.000 dólares serán sustituidas por una unidad permitida por el programa.

1.14 Capacidad de respuesta del propietario

Durante el proceso de solicitud, el propietario de la vivienda 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 necesita una prórroga, una aclaración o asistencia, puede solicitarla dentro del plazo de 30 días. Si el propietario no proporciona la información/materiales solicitados o no pide una prórroga o asistencia, su solicitud se considerará en suspenso hasta que se proporcione la información.

Si el propietario de una vivienda no responde, la solicitud se cerrará. Por "falta de respuesta" se entiende la ausencia 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 eliminación de los defectos del título, la muerte o la enfermedad de un propietario, y puede determinarse caso por caso. Los propietarios con defectos en el título de propiedad tienen un plazo de hasta un año para subsanar el defecto. Se puede solicitar al propietario un informe mensual sobre los progresos realizados en la resolución del título.

1.15 Responsabilidades del propietario

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

1. El HRRP no se hará responsable de las pertenencias del propietario perdidas o dañadas durante la construcción. 2. El propietario de la vivienda debe asegurar o reubicar todas las pertenencias personales hasta que la construcción esté completa. El propietario es responsable del traslado, almacenamiento y seguridad de todas las propiedades y pertenencias personales. El programa proporcionará una unidad de almacenamiento temporal in situ para uso del propietario.
2. Tras la emisión de la Notificación de Proceder (NTP) por parte del programa al Contratista General (GC), el propietario de la vivienda tendrá 30 días naturales para trasladar los bienes personales fuera de la propiedad dañada y guardar cualquier bien personal de valor que pudiera ser dañado durante el curso de la construcción.
3. Si el propietario de la vivienda debe desalojarla para que se completen las reparaciones, dispondrá de 30 días a partir de la emisión de la ejecución de la NTP para desalojar la vivienda y trasladar todas sus pertenencias al almacén. En la mayoría de los casos, el programa no pagará la ayuda de reubicación, ya que se trata de un programa voluntario. Sin embargo, en circunstancias limitadas, el programa puede considerar la provisión de asistencia temporal para la reubicación en función de cada caso. En caso de que las actividades de construcción se prolonguen más allá del periodo de ejecución contractual, se podrá exigir al contratista de la construcción que pague la ayuda de reubicación adicional necesaria para que el propietario de la vivienda que recibe dicha ayuda pueda permanecer fuera de su casa. Si el propietario de la vivienda no la desaloja en el plazo de 30 días, se cerrará la solicitud y se reasignará la ayuda al siguiente beneficiario. Se podrán hacer excepciones en función de cada caso.
4. El propietario debe organizar el acceso a la propiedad para los contratistas de la construcción 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 no debe interferir en las zonas de reparación, y debe hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejado de la zona de construcción.
6. El propietario firmará un pagaré en el que se compromete a poseer y ocupar la vivienda durante un periodo de 3 años.
7. La Ley de Protección contra Desastres por Inundaciones de 1973 exige que las personas que viven en una llanura aluvial tengan un seguro contra inundaciones a perpetuidad en

esa propiedad. Se requerirá un acuerdo de concesión, una restricción de la escritura, un convenio o un vehículo de aplicación similar que se coloque en la propiedad y que exija que se mantenga el seguro contra inundaciones en esa propiedad a perpetuidad.

- a. Si no se mantiene el seguro contra inundaciones, cuando se requiera, el propietario 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 propietario de la vivienda no tiene actualmente un seguro contra inundaciones y no recibió asistencia federal previa. El propietario es responsable de obtener, pagar y mantener todas las primas del seguro contra inundaciones después del primer año.
 - c. Si se encuentra en una llanura aluvial de 100 años, el propietario estará obligado a mantener un seguro contra inundaciones a perpetuidad y a notificar a los futuros propietarios los requisitos del seguro contra inundaciones.
8. Estar al corriente de todos los impuestos sobre la propiedad.
 9. Cumplir con todos los requisitos acordados en los documentos legales ejecutados requeridos por el programa.
 10. Todos los propietarios-ocupantes deben figurar en la solicitud del programa. Los propietarios que no sean ocupantes pueden figurar en la solicitud, pero no es obligatorio. Los expedientes de rehabilitación sólo requerirán que un propietario-ocupante firme los formularios del programa y ejecute el acuerdo de subvención. Los expedientes de reconstrucción y sustitución requerirán que un propietario-ocupante firme los formularios del programa y el acuerdo de subvención; sin embargo, cualquier persona que no sea solicitante y tenga un interés en la propiedad dañada deberá dar su consentimiento para demoler la estructura dañada antes de la ejecución del acuerdo de subvención. El HRRP no es responsable de ninguna disputa que surja entre los propietarios-ocupantes y los propietarios no-ocupantes.
 11. 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, deberán ser retirados de la propiedad antes del inicio de la construcción. Los propietarios retirarán los bienes personales abandonados. El propietario dispone de 30 días a partir de la fecha de ejecución del Acuerdo de subvención al propietario para retirar todos los escombros y bienes abandonados de la obra. El hecho de no retirar dichos bienes puede dar lugar a una reducción del importe total de la subvención para tener en cuenta la retirada del programa y, si dicha reducción da lugar a una nueva determinación de la viabilidad del proyecto, se determinará que la actividad del propietario no es viable y se cerrará la solicitud.

1.16 Reclamaciones/Apelaciones/Conflicto de intereses

Los propietarios dispondrán de un procedimiento de reclamación y apelación. Podrán presentarse reclamaciones en relación con todas y cada una de las preocupaciones que los propietarios puedan tener con los procedimientos seguidos y los servicios prestados por el HRRP. Las apelaciones sólo podrán presentarse 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. Los propietarios no pueden apelar la política del programa.

Un proceso de apelación iniciado por el propietario de la vivienda incluirá un procedimiento de queja 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 las apelaciones informales. 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.

1.16.1 Reclamaciones de vivienda justa

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 promoverá 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

1.16.2 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 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 entrará en conflicto de intereses hasta que se haya concedido una solicitud de excepción.

1.17 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 propietarios de viviendas, 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 sospechosos de fraude se tomarán en serio, y las quejas se comunicarán a la Oficina del Inspector General de la 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. Todos los casos sospechosos 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 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).

1.18 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 tres (3) años tras el cierre de la subvención con el HUD.

Como mínimo, es necesario mantener los siguientes tipos de registros:

1. Registros con la descripción completa de cada actividad;
2. Registros que verifiquen que la actividad cumple los objetivos nacionales;
3. Registros relacionados con la demostración de la elegibilidad de las actividades;
4. Registros necesarios para documentar la actividad relacionada con los bienes inmuebles;
5. Registros que documenten el cumplimiento de los requisitos de vivienda justa e igualdad de oportunidades;
6. Registros e informes financieros requeridos por el DEO;
7. Informes de rendimiento requeridos por la DEO; y
8. Registros que justifiquen cualquier requisito específico de la subvención.

1.19 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 lleva a cabo auditorías para añadir valor y mejorar las operaciones de una agencia

y la otra área para investigar las reclamaciones de despilfarro, fraude y abuso y las quejas de la línea directa, que también pueden ocurrir en los programas CDBG- DR.

A nivel federal, la OIG del HUD lleva a cabo investigaciones preliminares (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 ayuda a las catástrofes se han gastado tal y como pretendía el Congreso.

1.20 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 de elegibilidad

Los siguientes son los requisitos de umbral, que deben cumplirse para que un propietario de vivienda sea elegible para la asistencia. La elegibilidad no asegura la asistencia, ya que se requerirá una estrategia de priorización (consistente con los requisitos del programa) y se espera que haya más propietarios elegibles de los que puedan ser atendidos con los fondos disponibles. Los requisitos de umbral son los que permitirán a un propietario de vivienda seguir avanzando en el programa o resultarán en la descalificación. Los criterios de umbral para el HRRP de Rebuild Florida se describen con más detalle aquí:

1. Los daños de la tormenta de octubre de 2018 por el huracán Michael
2. Ubicación de la propiedad dañada dentro de las áreas más impactadas y angustiadas (MID) identificadas por el HUD o el estado
3. Al menos una persona en la solicitud con un interés de propiedad en parte o en su totalidad en la propiedad debe ser capaz de demostrar la ciudadanía estadounidense o la residencia permanente legal
4. Prueba de la propiedad en el momento en que se produjeron los daños del desastre y haber mantenido la propiedad
5. La estructura dañada es el lugar de residencia principal
6. La propiedad tiene daños relacionados con Michael que no han sido reparados
7. Los impuestos sobre la propiedad están al día
8. La propiedad es una estructura unifamiliar ocupada por el propietario o una MHU ocupada por el propietario
9. La propiedad no es una segunda vivienda o un alquiler de temporada
10. El hogar es elegible para los ingresos

2.1 Daños por el huracán Michael

La vivienda debe haber sido dañada por el huracán Michael en octubre de 2018 o tener daños como consecuencia de éste y debe tener daños no reparados a la fecha de la solicitud. No es necesario que los propietarios se hayan inscrito en la asistencia individual de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) para ser elegibles para el HRRP.

Si un propietario no solicitó la asistencia de FEMA, el HRRP verificará mediante una inspección que la vivienda sufrió daños utilizando un proceso de verificación de daños. Los daños en la vivienda que no hayan sido causados por el huracán Michael pueden ser tratados sólo si son necesarios 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 vivienda ha sido dañada por Michael.
2. En el caso de que no se disponga de la documentación anterior, se aceptará un informe de inspección (completo con fotos de los daños y una evaluación escrita de los mismos) de una evaluación de daños realizada por el 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 cada caso.

4. Si a un propietario se le negó la asistencia por parte de la FEMA, la asistencia a través del programa CDBG-DR todavía puede estar 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 (FRN) 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;
- 32346 código postal 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 FRN, 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

MHU, la MHU dañada debe haber estado situada en una de estas zonas en el momento de la tormenta.

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. Al menos una persona de la solicitud con un interés de propiedad en parte o en su totalidad en la propiedad, debe ser capaz de demostrar la ciudadanía 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, entre otras cosas, lo siguiente

- Si el solicitante, que también aparece en la documentación de propiedad, tiene una licencia de conducir o una tarjeta de identificación válida que cumpla con la norma REAL ID, el programa considerará esta validación completa.
- En el caso de que no se disponga de un permiso de conducir o tarjeta de identificación que cumpla con la norma REAL ID, los solicitantes que hayan confirmado la asistencia utilizando los datos de la IA de FEMA o de la SBA para la asistencia a la propiedad se considerarán verificados mediante este método, ya que tanto FEMA como la SBA validan la residencia legal como parte de su proceso de solicitud.
- Los solicitantes que no cuenten con una licencia de conducir que cumpla con la norma REAL ID, una tarjeta de identificación que cumpla con la norma REAL ID, la IA de FEMA o la asistencia de la SBA, deben presentar uno de los siguientes documentos:
 - Tarjeta de extranjero residente;
 - Certificado de nacimiento de EE.UU. (verificado con un documento de identidad con fotografía emitido por el gobierno); o
 - Pasaporte estadounidense o certificado de naturalización.
 -

2.4 Prueba de propiedad, ocupación y residencia principal

El o los propietarios deben haber poseído y ocupado la propiedad como su residencia principal a partir del 10 de octubre de 2018, la fecha de inicio de la tormenta financiada por esta asignación del CDBG-DR. El programa verifica la residencia primaria y la ocupación a través de una exención de vivienda en los registros de impuestos sobre la propiedad obtenidos del municipio asociado desde el momento de la tormenta.

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

1. Copia de la factura de agua, electricidad, gas, tarjeta de crédito o cable. La factura debe confirmar que el servicio se prestaba en el momento de la tormenta, estar a nombre del propietario y señalar el uso en el momento del suceso.
2. Copia de la carta de la FEMA que muestre el pago recibido por las reparaciones o el contenido de la vivienda o el documento del seguro que muestre la cobertura del contenido a nombre del propietario.
3. Carta del proveedor de servicios de electricidad, gas, cable u otros servicios públicos. La carta debe confirmar que el servicio se prestó en el momento de la tormenta y estar a nombre del propietario.

Se pueden presentar otros documentos cualificados al HRRP para que considere la prueba de ocupación o de residencia principal, pero no se garantiza la aceptación de otros documentos.

2.5 Circunstancias especiales relacionadas con la ocupación

Las siguientes excepciones se aplican en circunstancias especiales relacionadas con la ocupación:

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

1. El personal militar en servicio activo que sea propietario de una vivienda dañada por la tormenta en un condado o código postal elegible, pero que esté actualmente asignado al servicio fuera de su hogar o que estuviera asignado al servicio fuera de su hogar en el momento de la tormenta, puede solicitarlo.
2. Los propietarios incapacitados por enfermedad que posean una vivienda dañada por la tormenta en un condado o código postal elegible y que estén actualmente incapacitados o lo estuvieran en el momento de la tormenta son elegibles para solicitarla. Si el propietario de la vivienda está actualmente incapacitado, un representante legal autorizado debe solicitarlo en beneficio del propietario.
3. Los propietarios de viviendas con daños causados por Michael en un condado o código postal elegible que estaban encarcelados en el momento de la tormenta pero que ya no están encarcelados son elegibles para solicitar el programa. Si el propietario de la vivienda está encarcelado en el momento de la solicitud, el propietario debe dar a alguien un poder notarial en su nombre.
4. Los propietarios de viviendas que estaban en una residencia de ancianos en el momento de la tormenta pero que ya no están en una residencia de ancianos son elegibles para solicitar el programa. Si el propietario de la vivienda se encuentra en una residencia de ancianos en el momento de la solicitud, deberá otorgar a alguien un poder notarial en su nombre.

2.6 Propiedad

The homeowner(s) must have owned the property at the time the damage occurred on October 10, 2018, and must currently be the owner of the damaged property in order to be eligible for the program. Ownership will be verified through tax records, title searches, or homeowner provision of warranty deed. The program may consider other proof documentation on a case-by-case basis.

2.7 Circunstancias especiales relacionadas con el tipo de propiedad

Las siguientes excepciones pueden aplicarse como circunstancias especiales relacionadas con la propiedad:

2.7.1 Hipotecas inversas

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

2.7.2 Contratos de compra

Las pruebas de los contratos de compra deben demostrar que el propietario de una vivienda la adquirió mediante un contrato:

- El propietario presenta el contrato notarial fechado y ejecutado antes de la tormenta para que lo revise el HRRP.
- El propietario de la vivienda debe presentar el contrato notariado y ejecutado que se archivó antes de la tormenta en los registros de transmisión del condado.

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

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 transmisión del condado.
- Prueba de que la propiedad se transfirió mediante una escritura de garantía.

2.7.3 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.

2.7.4 Confíe en

Los bienes mantenidos en fideicomiso en beneficio de personas físicas pueden optar a la ayuda del HRRP siempre que al menos uno de los ocupantes 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 de la vivienda debe aportar una copia del documento fiduciario.
2. El documento de fideicomiso o un resumen o extracto del fideicomiso debe registrarse en los registros de transmisión 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 y ocupar la residencia después de la asistencia. Si la propiedad no servía de residencia principal para los beneficiarios actuales o el fideicomisario, el o los propietarios no podrán recibir la ayuda.

2.8 Asistencia al título

La prestación de asistencia para la obtención de títulos de propiedad (TAB) es una prestación de asistencia para la vivienda que no da lugar directamente a la rehabilitación, sustitución o reconstrucción de una casa. El TAB puede financiar servicios legales para ayudar a los participantes del HRRP a resolver los problemas de título relacionados con la propiedad de los herederos. El panel de revisión de excepciones de la política de la DEO puede reevaluar la ayuda sin exceder el límite de 25.000,00 dólares en cada caso, si se dan circunstancias atenuantes. Esto puede estar disponible para los propietarios de viviendas elegibles del HRRP que:

1. Tener unos ingresos familiares iguales o inferiores al 120% del IMAN, y
2. Serían elegibles para los servicios del HRRP si no fuera por los problemas de título de propiedad de los herederos.

2.8.1 Prestación de asistencia al título (TAB) Requisitos para obtenerla

A continuación se indican los requisitos de umbral que deben cumplirse para que un propietario pueda recibir la ayuda. La elegibilidad no garantiza la asistencia. Además de los criterios enumerados anteriormente, también se aplican los siguientes criterios de elegibilidad:

1. El propietario debe ser un solicitante activo en el HRRP. Los participantes "activos" se definen como propietarios de viviendas del HRRP que son posteriores a la solicitud, lo que significa que el propietario ha proporcionado toda la información solicitada por la solicitud, pero tiene un interés de título no resuelto en la propiedad debido a que la propiedad es una Propiedad de Herederos compartida.
2. El propietario de la vivienda no puede recibir asistencia legal concurrente de otra organización gubernamental o benéfica que causaría una Duplicación de Beneficios (DOB).
3. Si el propietario de la vivienda recibió cualquier tipo de asistencia legal de otra fuente, como una organización sin ánimo de lucro o de ayuda legal, la financiación debe haberse agotado antes de la provisión de fondos del CDBG-DR TAB.
4. Los fondos deben utilizarse para servicios de resolución de títulos relacionados con la propiedad de los herederos. El TAB no es un DOB a los fondos de rehabilitación, reparación o reconstrucción de viviendas, ya que constituye una actividad elegible separada y distinta.

2.9 Fallecimiento del propietario ocupante elegible

Si el propietario difunto del domicilio dañado falleció después del 10 de octubre de 2018, el propietario fallecido debe cumplir los requisitos de elegibilidad hasta el momento de su muerte (es decir, propiedad de la vivienda en el momento de la tormenta, residencia principal, impuestos). Todos los requisitos de ingresos adicionales se atribuirán al heredero que actualmente ocupa la vivienda (el solicitante). La determinación de los ingresos se basará en el heredero en el momento en que se concedan los beneficios del programa.

Si el propietario legal del domicilio dañado ha fallecido antes de la tormenta, el heredero que ocupe la propiedad debe cumplir todos los requisitos de elegibilidad, excepto el de la propiedad en el momento de la tormenta, y se tramitará la ayuda de la misma manera que el resto de propietarios. Sin embargo, el heredero tendrá que demostrar que tiene derecho a la propiedad de la vivienda en calidad de heredero.

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

Sólo las personas físicas pueden solicitar la ayuda; sin embargo, las entidades jurídicas como las sociedades anónimas, las corporaciones o las empresas pueden ser consideradas caso por

caso. Si un propietario-ocupante elegible muere y deja la propiedad dañada a una entidad comercial, la solicitud no es elegible para la asistencia a menos que se conceda una excepción.

2.10 Impuestos sobre la propiedad

Todos los propietarios de viviendas deben estar al día con los impuestos sobre la propiedad, excepto los MHU ubicados en terrenos que no son de su propiedad (lotes arrendados). El HRRP hará que el propietario proporcione la documentación de la oficina local de tasación de la propiedad o puede obtener dicha información electrónicamente de una oficina local de recaudación de impuestos. Los propietarios de MHU en terrenos que no son de su propiedad deberán presentar una copia de un contrato de arrendamiento o una carta del propietario del parque de casas móviles o del terreno en la que se indique que alquilan el terreno para demostrar que tienen derecho a colocar la MHU en la propiedad.

2.11 Solicitudes no subvencionables

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

1. Los propietarios que hayan perdido la propiedad de su vivienda debido a una ejecución hipotecaria no pueden optar a la ayuda.
2. Las personas 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 persona o personas que no obtuvieron y mantuvieron un seguro contra inundaciones después de recibir fondos federales para un desastre anterior.
3. Los propietarios de viviendas que no cumplan ninguno de los demás criterios de elegibilidad.

2.12 Requisitos de certificación para recibir la ayuda

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

1. Permitir a los inspectores del programa acceder al interior y al exterior de la vivienda para evaluar los daños. No permitir el acceso a cualquier parte de la vivienda puede dar lugar a la inelegibilidad de la misma.
2. Firmar una autorización para que la información proporcionada por el/los propietario/s 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 propietario de la vivienda y todas las personas mayores de 18 años en el hogar están obligados a firmar la liberación (a menos que uno de los propietarios-ocupantes elegibles haya proporcionado un poder notarial al otro para representarlo, entonces el propietario-ocupante 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 vivienda y la asistencia recibida.
4. Jurar la exactitud e integridad de toda la información proporcionada al programa bajo pena de ley.
5. Aceptar detener todas las actividades de construcción en curso en el momento de la solicitud.

6. Reconocer que cualquier pago en exceso de la prestación será objeto de recaptura.
7. Mantener la propiedad del inmueble hasta que la construcción esté terminada.
8. Todos los propietarios 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 que se ejecutan 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 propietario. Si se produce la descalificación y los fondos del programa ya se han invertido en la propiedad del propietario, éste será responsable de la devolución de todos los fondos del programa mediante un proceso de recuperación.

2.13 Requisitos de ingresos

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

Los propietarios cuyos ingresos familiares estén entre el 80,01% y el 120% del AMI podrán ser atendidos cuando el programa haya proyectado que podrá cumplir o superar suficientemente el requisito del HUD de gastar al menos el 70% de los fondos de recuperación de desastres en poblaciones con LMI. El programa no ayudará a ninguna persona cuyos ingresos familiares superen el 120% del AMI.

El cálculo de los ingresos de Rebuild Florida HRRP incluye el ingreso bruto ajustado anual (AGI) de todos los miembros adultos del hogar, incluyendo los ingresos y las fuentes en especie como el Seguro Social y las pensiones. El programa utilizará los límites de ingresos publicados por el HUD para cada condado o área estadística metropolitana para determinar la elegibilidad. Los ingresos del hogar se basarán en los datos de los ingresos anuales del hogar según la definición de ingresos brutos ajustados del IRS 1040 más reciente, verificados mediante la recepción de una copia de los formularios de impuestos más recientes de los miembros del hogar.

El programa utilizará los procesos de cálculo de los ingresos definidos por el HUD y descritos en los párrafos siguientes. El programa certifica los ingresos en el momento en que se proporciona documentación suficiente y tiene una validez de un año.

La recertificación de los ingresos no será necesaria cuando el propietario de la vivienda haya ejecutado su acuerdo de subvención en el plazo de un año desde la fecha de certificación de los ingresos. Los ingresos deben ser recalculados por el programa y recertificados si el acuerdo de subvención no se ha ejecutado en el plazo de un año desde la fecha de la certificación de ingresos original.

El programa puede recopilar y analizar la documentación de los ingresos de los miembros de la unidad familiar a través de la verificación por parte de terceros o de la documentación de origen cuando sea necesario. Este proceso puede incluir la obtención de copias de los formularios de impuestos más recientes.

Los propietarios tendrán que certificar si sus ingresos han cambiado o no desde la información de su declaración de impuestos más reciente. Si ha habido un cambio en los ingresos del hogar del propietario, el programa puede permitir que el propietario proporcione información adicional

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

como talones de pago u otra prueba de ingresos para verificar el cambio. La documentación suficiente en esta circunstancia incluye los últimos tres meses de talones de cheques o una declaración firmada por el empleador en la que se indique el salario y la frecuencia de pago, las declaraciones de ingresos más recientes de la Seguridad Social y las pensiones, y cualquier otra documentación de la fuente de ingresos.

3. Duplicación de prestaciones (DOB)

3.1 Resumen

Es posible que los propietarios de viviendas que reúnen los requisitos hayan recibido previamente ayuda de otras fuentes para la reparación de su propiedad dañada por la tormenta. La Ley Robert T. Stafford de Ayuda para Catástrofes 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 por cualquier parte de la pérdida para la que haya recibido ayuda financiera en virtud de cualquier otro programa, de un seguro privado, de una ayuda benéfica o de cualquier otra fuente. Cuando sea posible, el 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 y la SBA.

Las siguientes son fuentes de asistencia de financiamiento proporcionadas para daños y pérdidas estructurales que se consideran DOB y bajo la ley federal deben ser deducidas de la asistencia proporcionada 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)
6. Cualquier otra fuente de financiación disponible para el propietario de la vivienda para el mismo propósito que una subvención del CDBG-DR que pueda duplicar la ayuda.

Los fondos recibidos de cualquier fuente, incluidos los seguros contra inundaciones, la FEMA y los seguros contra riesgos, que se hayan utilizado para cubrir las reparaciones de la vivienda del propietario, reducirán el 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.

Cualquier fondo adicional pagado a los propietarios adjudicatarios para el mismo propósito que la adjudicación de ayuda a la vivienda del HRRP después de que el estado haya completado la reparación, rehabilitación o sustitución de las unidades de vivienda de los propietarios debe ser devuelto 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 individual de FEMA (FEMA IA)

Es posible que los solicitantes hayan recibido ayuda de FEMA IA para reparaciones de la vivienda. En los casos en los que los solicitantes hayan recibido ayuda para reparaciones en el hogar, dicha cantidad será considerada como una DOB por el 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 DOB.

La IA de FEMA será determinada y verificada por el HRRP a través de la base de datos de FEMA. Si el HRRP no puede verificar la cantidad de FEMA IA a través de la base de datos de FEMA, el HRRP utilizará la cantidad de pago proporcionada por el propietario en el momento de la solicitud.

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

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 propietario tiene derecho a recibir. Los pagos por contenidos u otros gastos no se deducen de la adjudicación del propietario de la vivienda, ya que éstos 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 propietario 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 propietario para ajustar el pago del seguro dentro del cálculo de la DOB. La documentación proporcionada por el propietario debe proceder de la compañía de seguros que emitió los pagos y se incluirá en el expediente del propietario.

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 NFIP incluye la cobertura de Aumento del Coste de Cumplimiento (ICC) para todas las pólizas de seguro de inundación estándar 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 de 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 el monto o el propósito de los fondos del ICC utilizando la documentación proporcionada por el propietario de la vivienda.

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 vivienda. 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 propietario de la vivienda. Si un propietario 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 vivienda o que no se han pagado para cubrir la pérdida estructural, el HRRP utilizará la documentación proporcionada por el propietario 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 en vigor, el HRRP solicitará al solicitante la documentación del seguro privado.

La reparación del moho no se incluye en la evaluación de la vivienda por pérdida estructural durante los procedimientos de ajuste de las reclamaciones de seguros. Por lo tanto, los pagos del seguro para cubrir la reparación del moho no se deducen de la adjudicación de la ayuda de financiación del propietario de la vivienda. La documentación aportada por el propietario 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 DOB para los programas de reparación financiados con fondos federales. 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 DOB, 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 un DOB". Por lo tanto, el HRRP está adoptando las siguientes políticas con respecto a los préstamos 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 DOB 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 tomar medidas 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 el resto se ha cancelado, 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 un DOB.

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 perseguir futuras extracciones 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, a 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 DOB 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 la vivienda. El programa permitirá reducir la duplicación de los totales de las prestaciones si el solicitante puede demostrar que el uso o el control de los fondos cumple ciertos criterios. De acuerdo con 84 FR 28836, el HRRP "debe excluir los importes que son: uno (1) proporcionado para un propósito diferente; o dos (2) proporcionado para el mismo propósito (actividad elegible), pero para un uso diferente, permitido (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.

3.7.1 Coste admisible de las reparaciones

Los propietarios de viviendas 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 propietario gastó en reparaciones elegibles verificables.

El propietario deberá documentar las reparaciones realizadas en la vivienda en una autocertificación de reparaciones.

Para la autocertificación, se aplican los siguientes requisitos:

1. El propietario debe proporcionar una declaración firmada de auto-certificación que documenta, en detalle, toda la mano de obra y / o reparaciones realizadas a la propiedad dañada después del huracán. (La mano de obra auto realizada o la 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 DRV, que se utilizará para informar el proceso de DOB y evaluación. Se utilizará Xactimate para determinar el valor de las reparaciones.

3.7.2 Fraude de contratistas

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

3.7.3 Pago forzoso de la hipoteca

Si la compañía hipotecaria de un propietario de una vivienda 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 propietario de la vivienda tuvo que utilizar los

fondos de asistencia por catástrofe para el pago de la hipoteca. El HRRP intentará verificar esta información con la compañía hipotecaria del propietario. El pago voluntario de la hipoteca, utilizando los ingresos del seguro, es una DOB que se contará en el cálculo de la adjudicación del propietario.

3.7.4 Honorarios legales

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

3.7.5 Declaraciones de impuestos

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

4. Cálculo del importe de la compensación de la DOB

La documentación proporcionada y reportada por el solicitante para la reparación de la vivienda elegible relacionada con el huracán Michael será totalizada y considerada para el crédito al propietario de la vivienda. El coste de la vivienda provisional (alquiler, pagos de hotel, compra de un vehículo recreativo (RV), compra de una autocaravana, compra de un remolque de viaje) mientras la vivienda dañada no era habitable puede excluirse de la cantidad del DOB. Las formas aceptables de documentación incluyen:

1. Declaración de autocertificación que detalla los gastos de reparación de la vivienda y la mano de obra.
2. Informes policiales y toda otra documentación de intentos de recuperación de fondos, presentada antes de la solicitud, que verifique el fraude del contratista.
3. Facturas que confirmen los honorarios legales asociados al cobro del procedimiento de seguro.
4. Carta de la compañía hipotecaria o del banco del propietario de la vivienda en la que se confirme el pago forzoso de la hipoteca.
5. Recibos de las reparaciones de la vivienda, 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 un DRV. Las declaraciones autocertificadas de los propietarios 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 vivienda (incluyendo la posible mano de obra, sin incluir la mano de obra realizada por uno mismo, como se ha explicado 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 vivienda, la diferencia entre ambos importes se deducirá de la indemnización del propietario. Esto se denomina brecha DOB.

Reparación y sustitución (casas móviles)

Los propietarios de viviendas con lagunas en el DOB para la reparación o sustitución deben financiar el déficit para poder completar la construcción. Si un propietario opta por financiar un déficit, el propietario debe asegurar la financiación antes del momento de la firma del Acuerdo de Subvención para Propietarios. Los gastos de reparación que superen los beneficios recibidos anteriormente no serán reembolsados por el programa.

Reconstrucción

Los propietarios de viviendas con lagunas en el DOB que hayan sido considerados aptos para la 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 plano

para el que se califica, lo que resulta en un menor costo de la construcción. El propietario de la vivienda debe elegir una opción antes de la firma del acuerdo de subvención para propietarios.

4.1 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 propietario de una vivienda 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 reciba por los daños de Michael después de que el propietario haya suscrito un acuerdo de subvención 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 propietario de la vivienda. Si los propietarios de viviendas reciben financiación adicional para el mismo propósito que la adjudicación del HRRP (reparación permanente de la vivienda dañada por la tormenta) incluso después de que se haya ejecutado la adjudicación del HRRP o se haya completado la construcción, el propietario de la vivienda debe informar de la financiación adicional al programa.

Al aceptar la adjudicación, los propietarios de viviendas aceptan que informarán al programa de los fondos duplicados siempre que los reciban. Al recibir un informe de que se han recibido beneficios adicionales, el programa volverá a calcular la adjudicación del propietario de la vivienda y proporcionará instrucciones sobre si la adjudicación del propietario de la vivienda se reducirá en dicha cantidad, o si el propietario de la vivienda debe remitir dichas cantidades al programa como reembolso (cuando la ayuda adicional se reciba después de los desembolsos del programa). Cada propietario de vivienda ejecutará un acuerdo de subrogación y estará obligado a cumplirlo.

5. Inspecciones y revisiones medioambientales

5.1 Resumen

Se aplican a este programa todos los reglamentos federales relativos 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 lleva a cabo 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. Es necesario realizar una revisión medioambiental en la propiedad de cada propietario para poder acogerse al programa. Los propietarios son notificados por escrito en la fase de presentación de la solicitud para que suspendan cualquier trabajo 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 que no suspendan las obras no podrán acogerse al programa. El inspector del programa debe tener pleno acceso a la propiedad para tomar nota de cualquier trabajo que se haya iniciado y/o completado.

5.2 Inspección inicial y verificación de daños

Como se indica en el Registro Federal 85 FR 4681, 27 de enero de 2020, todas las mejoras de la propiedad deben ser para las necesidades de vivienda no satisfechas resultantes del huracán Michael. Los daños no causados por el huracán sólo pueden ser abordados en las estructuras que también tienen daños relacionados con el huracán. Las estructuras construidas antes de 1978 deben ser inspeccionadas para detectar peligros de LBP. Cuando se detecten tales peligros, se notificará al propietario o propietarios de la vivienda, y se tomarán las medidas adecuadas para mitigar los peligros de la LBP.

El personal del programa realizará 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 propietario de la vivienda deberá estar presente en estas visitas. El inspector deberá inspeccionar el interior de la vivienda para observar y registrar los daños. El inspector tomará nota de cualquier problema medioambiental en el lugar o en las cercanías que pueda afectar a la evaluación.

El ECR proporciona una estimación documentada, línea por línea, de los daños observados durante una visita in situ a la propiedad de un propietario que cuantifica los materiales y la mano de obra necesarios para reparar los daños observados. El ECR se calcula utilizando las clasificaciones definidas en el Libro Nacional de Costos de Reconstrucción de 2018 e incorpora los costos necesarios para garantizar que la propiedad cumpla con el Código de Construcción, el Código Internacional de Construcción Residencial (IRC), así como el cumplimiento de HQS del HUD. El ECR no proporciona una evaluación que tenga en cuenta una sustitución exacta de la vivienda original del propietario. A diferencia de las estimaciones de los seguros que pueden basarse en los costes de sustitución, la evaluación del ECR se basa en las normas de habitabilidad básica desarrolladas para el programa y en los costes desarrollados por la industria de la construcción para esos elementos. La metodología utilizada para preparar el ECR consiste

en contabilizar los elementos del ámbito de aplicación que pueden contarse, medirse u observarse. Durante el proceso de estimación no se realizan pruebas destructivas. Esto significa que los daños ocultos no se contabilizan durante este proceso. Por ejemplo, los daños causados por las termitas detrás de una pared no se podrían descubrir durante el proceso de estimación si el revestimiento de la pared está intacto.

5.3 Artículos elegibles y no elegibles

Los artículos dañados por el huracán Michael, como aires acondicionados, sistemas de calefacción y calentadores de agua, son elegibles para ser reemplazados bajo el HRRP. Los electrodomésticos y componentes de la vivienda que no forman parte de la estructura de la casa y no son esenciales para la salud y la seguridad básicas, como lavadoras, secadoras y garajes y cocheras independientes, no son elegibles para ser reemplazados bajo el HRRP. 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.

5.4 Revisión medioambiental

El programa llevará a cabo una amplia revisión medioambiental 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 aluviales 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 salvajes y escénicos; (8) Calidad del aire; (9) Ley de política de protección de tierras agrícolas; (10) Justicia ambiental; (11) Reducción y control del ruido; (12) Ubicación de proyectos asistidos por el HUD cerca de operaciones peligrosas; (13) Productos químicos y gases tóxicos, materiales peligrosos, contaminación y sustancias radiactivas; (14) Zonas despejadas de aeropuertos y zonas potenciales de accidentes; (15) Ley de recursos de la barrera costera/ Ley de mejora de la barrera costera. 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.

Los problemas identificados 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 LBP, si se considera una actividad elegible. Los propietarios de viviendas recibirán todas las notificaciones requeridas por el gobierno federal.

La revisión ambiental 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.

5.5 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 la elevación o no incluyen la ubicación de la estructura dentro de una llanura de inundación, la determinación de la jurisdicción local de daños sustanciales/mejoras sustanciales (si está disponible), y el beneficio para el que el solicitante calificará basado en su tipo de estructura. El programa no participará en actividades de elevación como medida independiente que no esté relacionada con la reparación de los daños causados por el huracán 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 la elevación a los dos pies por encima del requisito BFE del programa o el requisito local, el que sea más alto.
- Cualquier construcción con losa sobre el terreno que requiera elevación como resultado de la determinación de daños/mejoras sustanciales de la jurisdicción local será reconstruida a dos pies por encima de la altura de la 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 terreno.
- Las casas con construcción de pilares y vigas que requieran elevación como resultado de la determinación de daños/mejoras sustanciales de la jurisdicción local se elevarán a los dos (2) pies por encima de la altura de elevación de la BFE o del requisito de altura de la jurisdicción local, lo que sea mayor.
- Las 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.

5.6 Certificados de elevación

El programa seguirá las directrices del HUD para garantizar que todas las estructuras, tal y como se definen en el 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y situadas en la llanura aluvial del 1% anual (o de 100 años), que reciban ayuda para la nueva construcción, la reparación de daños sustanciales o la realización de mejoras sustanciales, tal y como se define en el 24 CFR 55.2(b) (10), se elevarán con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos (2) pies por encima de la BFE. El programa solicitará certificados de elevación para los proyectos de construcción cuando sea necesario para cumplir con las directrices del HUD.

6. 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, seguros, 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, las HQS requeridas, especialmente aquellas mejoras que añaden una mayor resistencia, como la elevación de los principales componentes eléctricos, el flejado del techo y otros elementos. También serán subvencionables la revisión medioambiental y la determinación de las reparaciones necesarias para elementos como la reducción de la pintura con plomo, la reducción del amianto u otros componentes de reparación.

Se incluirán elevaciones para los propietarios de viviendas que cumplan los requisitos determinados por el programa, incluidas las propiedades con daños sustanciales según los requisitos de llanura aluvial aprobados localmente. Se exigirá la elevación de las propiedades que estén sustancialmente dañadas en la llanura aluvial y se podrá evaluar caso por caso cuando lo exija la ordenanza local. El programa seguirá las directrices del HUD para garantizar que todas las estructuras, tal como se definen en el 44 CFR 59.1, diseñadas principalmente para uso residencial y situadas en la llanura aluvial del 1% anual (o de 100 años), que reciban ayuda para la nueva construcción, la reparación de daños sustanciales o la realización de mejoras sustanciales, tal como se define en el 24 CFR 55.2(b) (10), estén elevadas con el piso más bajo al menos dos pies por encima de la elevación de la llanura aluvial del 1% anual.

La fórmula que figura a continuación es la forma en que el programa calculará la adjudicación de un propietario:

1. Identificar el CEI.
2. Identificar todas las ayudas potencialmente duplicadas (DOB).
3. Deducir las ayudas que se hayan determinado como duplicadas (DOB).
4. Aplicar el tope de adjudicación de 350.000 dólares.
5. Identificar el valor de mercado anterior a la tormenta a partir de los registros del condado del solicitante u otra fuente aplicable
6. Comparar el valor de adjudicación determinado con el valor de mercado anterior a la tormenta para determinar si el beneficio será la reconstrucción, el reemplazo o la rehabilitación.

Costes de reparación elegibles/necesidad: 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 costes de mano de obra estándar de la industria.

Cálculo de la posible duplicación de prestaciones: La DOB completa se contabilizará en el momento del cálculo de la adjudicación de la reparación. La comprobación de la DOB se llevará a cabo durante la revisión de la elegibilidad del expediente del propietario, antes de la ejecución del acuerdo de subvención y, de nuevo, antes de la tramitación de la retirada final de fondos. Todos los fondos de la DOB deben ser contabilizados antes de que el propietario reciba la subvención. Los propietarios de viviendas con una duplicación deben colocar todos los fondos

de la DOB en la cuenta del programa de Financiación de Vacíos de la DOB. 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	
Miembros del hogar	
Porcentaje de AMI	
Tipo de estructura dañada	
% Daño	
Beneficio	
Otras ayudas recibidas	
FEMA IA	
SBA	
Seguro de hogar	
Seguro de inundación	
ICC	
Sin ánimo de lucro/Otros	
Total de la ayuda a la catástrofe	
Actividades subvencionables permitidas	
DOB Financiación de la brecha requerida en Cierre	

6.1 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 DOB de un solicitante excede la cantidad total de adjudicación elegible (daños restantes del huracán Michael) para un beneficio de reparación, reconstrucción o reemplazo.

7. Preconstrucción

7.1 Financiación de la brecha 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 del alcance (sólo reconstrucciones) para seleccionar una vivienda más pequeña y de menor precio que la que el propietario de la vivienda 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 casa vuelva a cumplir con el código actual o con las normas del programa, la opción de reducción del alcance para cubrir las brechas del DOB no puede ofrecerse en los proyectos de rehabilitación.

Los propietarios de viviendas no pueden utilizar la financiación complementaria del DOB para actividades de construcción como mejoras, ampliaciones u otras actividades innecesarias.

Los fondos proporcionados por los propietarios de viviendas que se depositen en la cuenta de fondos complementarios de la DOB contarán para los límites máximos del CDBG-DR indicados en la parte 1 de la sección 1.13 de este documento. Todos los fondos de brecha de la DOB se utilizarán primero, antes de usar los fondos del programa.

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

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

7.2 Identificación de riesgos de pintura con plomo (LBP) y amianto

La inspección de LBP proporciona dos beneficios: (1) los costes de las medidas de mitigación se tienen en cuenta y deben incluirse en las estimaciones de costes para el análisis de reparación/factibilidad y (2) los riesgos para la salud de los residentes, en particular 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 el amianto para las pruebas y la identificación del 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 (ACM) siguen siendo aplicables en la fase de construcción.

Durante el proceso de revisión ambiental, el DEO ha creado una condición especial para cualquier vivienda 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 el ACM se verá afectado por las actividades de rehabilitación o reconstrucción únicamente

En 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 casa que se va a reconstruir fue construida originalmente antes de 1989, la demolición de la casa y la eliminación de los materiales de construcción supondrán la eliminación de cualquier ACM potencial. Los contratistas deben seguir todos los requisitos federales para la seguridad de los trabajadores y los ocupantes, así como para la manipulación y eliminación de los materiales.

7.3 Desarrollo de los costes de los proyectos de reparación

En el caso de los proyectos que reúnen los requisitos para la rehabilitación, el HRRP elaborará conjuntos de planos y especificaciones específicos para cada lugar, si es necesario, 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 y se incluirá en los contratos construidos ejecutados. El ECR incluirá las cantidades de materiales que deben ser retirados/reemplazados junto con las descripciones de las partidas de dichos materiales.

7.4 Sustitución de unidades de vivienda móviles/fabricadas (MHU)

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. En estos casos, los solicitantes dispondrán de opciones de reparación o sustitución. Se dispondrá de planos estándar que cumplan las normas del programa. El tamaño y la configuración de los dormitorios se determinarán en función del tamaño de la estructura dañada. La configuración de los dormitorios y baños de la nueva unidad se determinará según la configuración normalizada de sustitución de casas móviles del programa.

7.5 Sustitución de MHU Reubicaciones

Las reubicaciones de MHU de reemplazo se limitan a los solicitantes cuya MHU dañada se encuentra en una propiedad alquilada y cuyo (1) arrendador/dueño de la propiedad no permite que se coloque una MHU de reemplazo en esa propiedad o (2) la propiedad alquilada se encuentra en una llanura aluvial con una elevación que requiere 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 se encuentre fuera de una zona de inundación o de un área especial de riesgo de inundación (SFHA, o "llanura de inundación") en un parque de casas móviles establecido o en 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 establecido o el terreno tiene los requisitos de la plataforma existente y los servicios públicos. Una carta del propietario o 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.

7.6 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 realizará una revisión ambiental en el nuevo lote seleccionado. Para que el programa evalúe la nueva ubicación, el solicitante debe tener uno de los siguientes elementos: un contrato de arrendamiento para un terreno alquilado o; un acuerdo de tenencia del terreno alquilado o; un acuerdo de compra/escritura para un terreno en propiedad 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.

7.6.1 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

7.6.2 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.

7.7 Determinación de la reconstrucción y selección del plan

Durante el análisis de viabilidad que sigue a la finalización del ECR, se determinará si la vivienda procederá a una rehabilitación o a una reconstrucción. Si se determina que la vivienda es un proyecto de reconstrucción, se sustituirá por un programa normalizado que ofrezca un plano con la misma composición de dormitorios y baños.

En caso de que la ocupación actual de la vivienda dé lugar a un caso de hacinamiento, el programa reconstruirá una vivienda de acuerdo con las mejores prácticas establecidas por el HUD.

7.7.1 Planes de reconstrucción

El programa desarrollará un grupo de planos y especificaciones de reconstrucción estandarizados para acomodar las dimensiones de los lotes más comunes que se encontrarán e incorporar las configuraciones de dormitorios/baños identificadas anteriormente.

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 viviendas que caben en el solar sin ninguna excepción/variación de zonificación. Se presentará al solicitante el plano de diseño estándar de mayor superficie que quepa en su parcela. Como las casas de una sola planta son más rentables que las configuraciones de varias plantas, el programa elegirá por defecto las casas de una sola planta cuando se ajusten a las limitaciones del solar. El propietario puede elegir una casa más pequeña

si lo desea. También se le permitirá al propietario seleccionar una vivienda de menor superficie para compensar cualquier duplicación de beneficios que pueda requerirse para liquidar antes de iniciar la construcción.

Los planos y especificaciones estandarizados desarrollados por el programa incorporarán las normas mínimas del programa, el código local y los requisitos de zonificación, e incluirán materiales de calidad para constructores. Estos planes estandarizados no se desarrollan para crear un reemplazo similar para los esfuerzos de reconstrucción. Los planes y especificaciones de reconstrucción incluirán cualquier consideración medioambiental identificada a través del proceso de ERR.

Condiciones inseguras: Las condiciones inseguras incluyen, pero no se limitan a: estructuras cuyos muros de carga, columnas u otros componentes de apoyo han sido comprometidos, estructuras que tienen fuertes olores o vapores industriales o químicos que emanan de la casa, 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.

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.

El programa ofrecerá diseños estandarizados de casas nuevas para proyectos de reconstrucción. El HRRP no ofrecerá diseños de casas personalizados. El programa determinará el tamaño del plano de cada propietario que requiera la reconstrucción en base a la información anterior. El programa construirá la casa según el estándar de casa certificada Energy Star aplicable a Florida. Más información disponible en: https://www.energystar.gov/newhomes/homes_prog_reqs/florida

7.8 Cesiones del contratista y acuerdo de construcción

El objetivo general del programa de construcción es construir casas de alta calidad o completar las reparaciones de alta calidad de las casas dañadas de manera oportuna para acelerar la recuperación de los propietarios del huracán Michael. El programa utilizará el actual 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 agilizar la construcción de calidad contemplada por el programa, el Gerente del Programa hará recomendaciones de asignación a la DEO de Florida basadas en el desempeño de los CGs dentro de los esfuerzos de recuperación del Huracán Michael. Además, también se tendrá en cuenta la capacidad de construcción del CG 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 se medirá por 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 propietarios informados de los esfuerzos de construcción en sus propiedades. Normalmente, los contratistas generales que no coordinan ni se comunican con los propietarios 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 a los propietarios informados. Por ello, el programa hará un seguimiento de las quejas de los propietarios frente al número total de viviendas terminadas 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 al DEO de Florida. Normalmente, cuando los contratistas se acercan a su capacidad de construcción o la superan, 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 a la totalidad de los 12 condados incluidos en los esfuerzos de recuperación del huracán Michael.

Una vez que el programa haya elaborado las recomendaciones de asignación, el programa se pondrá en contacto con el posible GC para confirmar cada asignación. Tras la confirmación con el GC, el programa hará oficialmente las recomendaciones 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.

7.9 Documentos de ejecución del contrato

Los siguientes documentos serán firmados por el propietario en el momento de la ejecución del contrato:

1. Convenio de subvención para propietarios de viviendas;
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 subvención;
- 4. Acuerdo de subrogación; y
- 5. Cualquier otro documento requerido por el HRRP.

Normalmente, en esta reunión, el propietario 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 sobre el alcance del trabajo.

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

Si el trabajo que se va a realizar es una sustitución de la MHU, se le mostrará al propietario de la vivienda los planos de muestra y de planta de la MHU de sustitución y firmará reconociendo la MHU que se le va a proporcionar.

7.10 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 propietario de la vivienda que debe desalojarla y retirar sus pertenencias (si es necesario), el contratista obtiene los permisos necesarios, el contratista proporciona las fianzas de cumplimiento y de pago (si procede), y se dan de baja los servicios públicos (si procede).

7.11 Aviso de inicio de obras

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

7.12 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, en 40 CFR Parte 745 y todas las demás normas y reglamentos aplicables. Las obras del proyecto deben cumplir con la normativa 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 lugar 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:
 - Un (1) Año - garantía general para las reparaciones de la vivienda;
 - Dos (2) años: garantía eléctrica, de fontanería y mecánica (si se realizan dichos trabajos); y
 - Diez (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. Los solicitantes dispondrán de un número de teléfono gestionado por el programa para llamar en todas las necesidades de garantía asociadas a su solicitud.

Al recibir 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 subsiguiente se registrarán en el módulo de garantía dentro del sistema de registro y, si es necesario, se notificará la reclamación al GC. 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.

8. Construcción

8.1 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 la propiedad establecidas por el programa, que se basan en las Normas de Calidad de la Vivienda del HUD, el Código de Construcción Ecológica de Florida (cuando corresponda), la Lista de Comprobación de Retroalimentación de Edificios Ecológicos del HUD (cuando corresponda) y todos los requisitos de los códigos estatales y locales.

La reparación se limitará a las estructuras construidas con palos, y a las MHU que se hayan considerado factibles de reparar como se indica en la sección 1.14 Análisis de viabilidad.

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.

La sustitución es la demolición, la retirada y la sustitución de una MHU dañada por una nueva MHU que ocupe prácticamente 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. Si el arquitecto/ingeniero lo considera oportuno, se podrá rellenar el terreno para alcanzar una altura adecuada de hasta un metro por encima del nivel del suelo, siempre que lo permitan las normas de urbanismo.

8.2 Alteración y mitigación de la pintura con plomo

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

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 de la obra deben llevar consigo las certificaciones adecuadas mientras estén en la obra.

3. El certificado de renovador de plomo es necesario en el lugar en todo momento, desde el inicio de la renovación hasta que se haya logrado la eliminación final del plomo.
4. Asegurarse de que se utilizan las técnicas adecuadas cuando se realizan 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 autorización final de la pista:
 - 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 una 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

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

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.

8.3 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 viviendas que se construyan lo hagan de acuerdo con los planos/especificaciones o el alcance del trabajo proporcionado, que se realicen las inspecciones municipales/de código requeridas y que el trabajo de construcción se complete de manera que se cumplan 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 coste estimado de reparación (ECR), el contratista notificará al HRRP y solicitará una inspección del 50% de las actividades de construcción realizadas. 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.

8.4 Inspección final e información sobre la garantía

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

8.5 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.

8.6 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 el coste razonable, tal y como se define en el 2 CFR 200 Subparte E.

Las órdenes de cambio deben 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.

8.7 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.

Directrices sobre viviendas unifamiliares ocupadas por sus propietarios para el huracán Michael

Las facturas deben contener el número de contrato, el número de orden de compra y el correspondiente número de identificación federal (FEID). El HRRP podrá exigir 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.

8.8 Responsabilidades del propietario durante la construcción

El HRRP no se hará responsable de la pérdida o daño de las pertenencias del propietario de la vivienda que pueda haber ocurrido durante la construcción. El propietario de la vivienda deberá asegurar o reubicar sus pertenencias hasta que finalice la construcción.

1. En el momento de la firma del contrato, el propietario de la vivienda dispondrá de 30 días naturales para desalojar el inmueble y guardar los bienes personales de valor que pudieran resultar dañados en el transcurso de la obra.
2. El propietario de la vivienda deberá organizar el acceso a la propiedad de los contratistas de obras 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 de la vivienda será retirado del programa.
3. El propietario de la vivienda es responsable de la seguridad de sus bienes y pertenencias personales. El traslado, el almacenamiento y la seguridad de los bienes personales son responsabilidad del propietario. Los solicitantes de beneficios de reemplazo o reconstrucción recibirán una unidad de almacenamiento temporal en el sitio para el uso del propietario.
4. Si se proporciona una unidad de almacenamiento in situ, el propietario de la vivienda deberá retirar todas las pertenencias de la unidad de almacenamiento in situ en un plazo de 14 días a partir de la finalización de la inspección final/entrega de llaves. La unidad será retirada por el contratista dentro de los siguientes 14 días. Cualquier artículo que permanezca en la unidad después de 14 días será retirado de la unidad y colocado en la propiedad del propietario para que la unidad pueda ser retirada.
5. Durante la construcción, el propietario no debe interferir en las áreas de reparación y debe hacer un esfuerzo razonable para mantenerse alejado de la zona de construcción. 6. Los propietarios deben programar visitas a la obra con el superintendente de construcción si se necesitan/quieren visitas a la obra. Los propietarios, 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 propietarios deben retirar los bienes personales en mal estado.
7. El propietario 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 propietario. 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 Convenio de Subvención, el propietario se comprometerá a no transferir la propiedad o cualquier interés en la propiedad hasta que la rehabilitación, reconstrucción o sustitución se haya completado.

9. Postconstrucción

9.1 Resumen

En el programa de viviendas unifamiliares ocupadas por el propietario, la fase posterior a la construcción consiste en las siguientes tareas: control del periodo de cumplimiento, cierre del expediente, subrogación y recaptación.

9.2 Control del periodo de cumplimiento

En el programa de vivienda unifamiliar ocupada por el propietario, el solicitante debe ocupar la vivienda durante tres (3) años tras la finalización de la construcción. Durante este tiempo DEO tiene el derecho de solicitar la documentación para la prueba de ocupación para asegurar que el solicitante ha continuado la propiedad y la residencia en el hogar para el período de 3 años requeridos. Véase la sección 2.4 para la definición de residencia principal.

La ocupación de 36 meses es supervisada anualmente por el programa y/o el personal de la DEO. La política de cumplimiento y supervisión incluye los siguientes importes prorrateados de reembolso de la subvención, si se determina que el solicitante no cumple en el periodo de cumplimiento de 36 meses:

- Si dentro de los primeros 12 meses del período de control, los solicitantes no cumplen con los requisitos de cumplimiento, el solicitante es responsable de devolver el importe total de la subvención a DEO.
- Si dentro de los 13-24 meses del período de control, los solicitantes no cumplen con los requisitos de cumplimiento, el solicitante es responsable de devolver 2/3 del importe total de la subvención a DEO.
- Si dentro del período de seguimiento de 25 a 36 meses, los solicitantes no cumplen con los requisitos de cumplimiento, el solicitante es responsable de devolver 1/3 del importe total de la subvención a la DEO

Si el solicitante cumple en el momento de iniciarse el trigésimo séptimo mes del periodo de cumplimiento y seguimiento, se libera el pagaré y se condona el importe total de la subvención.

9.3 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 de la DOB/VOB. El equipo de QA/QC puede corregir cualquier problema con el expediente, devolver el expediente a la gestión de casos para un trabajo adicional, o aprobar el expediente para enviarlo a DEO para su revisión y aprobación final.

El equipo de revisión de elegibilidad de la DEO será el último punto de control en el camino hacia el cierre del expediente individual del solicitante. El equipo de revisión de elegibilidad de la DEO revisará las conclusiones del gestor del caso y del equipo inicial de control de calidad. 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 revisados 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 se trata de 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 apoyo, acuerdo de subvención, 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.

9.4 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 que se haya determinado la adjudicación y antes de la reevaluación del DOB de cierre del expediente, es posible que el solicitante deba estos fondos 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 concesión donde se ejecuta el acuerdo de subvención. Como parte del proceso de acuerdo de subvención, los solicitantes también firman un acuerdo de subrogación.

Si durante el proceso de revisión de cierre, la reevaluación de la DOB da como resultado que se proporcionaron 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.

9.5 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.

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 son consideradas 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 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 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 directrices 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 y las directrices estatales y 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 sobre uno o más de los siguientes aspectos:

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 una reconsideración deberá presentar una solicitud de reconsideración por escrito al HRRP para solicitar una revisión en un plazo de (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 15 días hábiles después de la fecha de recepción de la misma. La respuesta podrá adoptar una de las siguientes medidas:

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

4. Determinación final de la cuestión a: Concur with the request and make the appropriate adjustments to the staff member's decision; or
 - a. No estar de acuerdo con la solicitud y proporcionar a la parte los fundamentos 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

Recurso informal de la DEO: La decisión del HRRP puede ser revisada posteriormente 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 30 días siguientes a la determinación de inelegibilidad y a la notificación de apelación. En una apelación informal, la DEO realizará las investigaciones que sean necesarias. Además, se celebrará una audiencia de apelación informal, según sea necesario. La audiencia de apelación informal se celebrará por 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

Recurso formal / Aviso de los derechos de recurso administrativo: Cualquier persona cuyos intereses sustanciales se vean afectados por la determinación de la DEO tiene la oportunidad de celebrar 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 impugna 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 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 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 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 forma 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 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 con la que se ha contactado en relación con la queja;
- Un resumen del resultado y la fecha de la respuesta al denunciante; y
- 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 del 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)