



Directivas del Programa de compra total voluntaria



Índice

Descargo de responsabilidad	Error! Bookmark not defined.
Historial de revisiones	Error! Bookmark not defined.
Introducción	1
Definiciones	1
Solicitud y administración de la compra total	2
Objetivos nacionales.....	3
Cómo satisfacer el objetivo nacional	3
Lugares.....	3
Cómo priorizar proyectos	3
Tasación del inmueble	4
Tasaciones	5
Servicios de escritura y legales	5
Revisiones ambientales	5
Tipos y requisitos para inmuebles elegibles	6
Elegibilidad del proyecto.....	6
Costo elegible (admisible)	6
Costos no elegibles (inadmisibles)	7
Determinación de subsidio	8
Metodología para calcular el subsidio	8
Proceso de duplicación de beneficios.....	9
Determinación de asistencia para reemplazo de vivienda	10
Restricciones de espacio abierto	11



Introducción

La Oficina de Recuperación por Desastre (ODR) del Departamento de Oportunidades Económicas de la Florida (DEO) es la administradora de un programa de Subvenciones en Bloque para el Desarrollo de las Comunidades-Recuperación por Desastre (CDBG-DR) financiado por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD) según las Leyes Públicas 115-56 y 115-123. El DEO es la agencia responsable de la administración de los fondos por desastre asignados para actividades de vivienda, desarrollo económico e infraestructura. El DEO está administrando el Programa de compra total voluntaria de Rebuild Florida. El propósito del Programa de compra total voluntaria de CDBG-DR de Rebuild Florida es adquirir inmuebles que están en un Área Especial con Riesgo de Inundación (SFHA) y en áreas con alto riesgo de inundación para ayudar a reducir el impacto de futuras catástrofes, y para ayudar a los propietarios a reubicarse fuera de la zona de amenazas de inundación. Para administrar este programa, gobiernos de ciudades y condados que están dentro de las zonas más afectadas y deterioradas (MID), como se definen por el HUD y el DEO en el *Plan de acción para recuperación por desastre del Estado de Florida de 2018*, pueden presentar solicitudes.

Hay dos opciones para que las ciudades y los condados soliciten asistencia bajo el Programa de compra total voluntaria de Rebuild Florida. La primera opción es utilizar los fondos disponibles de CDBG-DR para aprovechar los fondos de contrapartida para proyectos que también son elegibles para el Programa de subvención para mitigación de riesgos (HMGP). La segunda opción es trabajar directamente con las ciudades y los condados en zonas de ingresos bajos a moderados para adquirir parcelas colindantes de propiedades, y para adquirir inmuebles de grupos familiares con ingresos bajos a moderados (LMH) con una concentración en LMH que no tenían seguro para inundación en el momento del huracán Irma.

Las ciudades o los condados que participan en este programa deben comprar los inmuebles al valor justo de mercado (FMV) previo al evento del terreno y la estructura para todos los vendedores que eran dueños del inmueble en el momento del huracán Irma. Para los vendedores dueños del inmueble después del huracán Irma, se debe utilizar el FMV posterior al evento para comprar el inmueble y no puede superar el FMV previo al evento y las propiedades ubicadas en el área designada deben tener una escritura restringida para permanecer como espacio verde a perpetuidad. Además del FMV previo al evento del inmueble, los dueños elegibles con ingresos habilitados también pueden recibir un incentivo de asistencia para reemplazo de vivienda máximo de \$25,000, y los dueños con ingresos no habilitados pueden recibir un subsidio para reemplazo de vivienda máximo de \$10,000. Todas las asignaciones están sujetas a la Ley Robert T. Stafford que requiere que todos los fondos utilizados para propósitos relacionados con desastres sean descontados como una duplicación de beneficios, que se trata en detalle más adelante.

Definiciones

- “CDBG-DR” es la sigla en inglés que significa Subvenciones en Bloque para el Desarrollo de las Comunidades-Recuperación por desastre.
- “Planicie aluvial centenaria” significa el área geográfica definida por FEMA como aquella que tiene una probabilidad del uno por ciento de ser inundada por un evento de inundación en un año determinado.
- “Planicie aluvial quincuagenaria” significa el área geográfica definida por FEMA como aquella que tiene una probabilidad del 0.2 por ciento de ser inundada por un evento de inundación en un año determinado.
- “Duplicación de beneficios” (DOB) significa cualquier asistencia provista a un propietario para el mismo propósito (es decir, para reparación, reemplazo o reconstrucción) que



cualquier asistencia financiera o en especie anterior provista a un propietario para la reparación, el reemplazo o la reconstrucción de su vivienda. Rebuild Florida tiene prohibido crear una DOB. Esta prohibición proviene de la Ley de alivio para emergencias y asistencia por desastre Robert T. Stafford (Ley Stafford) y, por ende, estas otras fuentes de fondos deben ser descontadas de cualquier potencial asignación.

- “*Valor justo de mercado previo al evento*” significa el valor del terreno y la vivienda para parcelas, según lo determinado por cada subdestinatario, previo al desastre.
- “*Valor justo de mercado posterior al evento*” significa el valor del terreno y la vivienda para parcelas, según lo determinado por cada subdestinatario, después del desastre.
- “*Facturas elegibles*” significa constancia de pago de artículos que sean estrictamente para la reconstrucción de la estructura afectada por el desastre. Las facturas deben ser solo de elementos fijos permanentes, como por ejemplo, paneles de madera, muros en seco, pintura, tapetes, etc.
- “*Facturas no elegibles*” significa facturas de reparaciones que se completan en edificios independientes como por ejemplo garajes o cobertizos y artículos personales como por ejemplo alimentos y ropa, gasolina, herramientas y equipos.
- “*Inmueble elegible*” significa una propiedad que está ubicada dentro de áreas designadas o está ubicada fuera del área designada y está considerablemente dañada y es un riesgo para la salud y la seguridad.
- “*Área designada*” significa el terreno determinado por el subdestinatario que es elegible para el programa de compra total voluntaria.
- “*Ingresos bajos a moderados (LMI)*” significa ingresos que son menos que el 80% del ingreso medio de la localidad.
- “*Grupo familiar con ingresos bajos a moderados (LMH)*” significa un grupo familiar con ingresos por debajo del 80% del ingreso medio de la localidad (AMI).
- “*Área Especial con Riesgo de Inundación (SFHA)*” significa la zona donde los reglamentos de gestión de planicies aluviales del Programa nacional de seguro para inundación (NFIP) deben ser aplicados y la zona donde se aplica la compra obligatoria de seguro para inundación.
- “*Subdestinatario*” significa una ciudad o un condado que ha presentado una solicitud y recibido un proyecto de compra total del CDBG-DR a través del Departamento de Oportunidades Económicas de la Florida (DEO).

Solicitud y administración de la compra total

Una ciudad o un condado debe presentar una solicitud al Programa de compra total voluntaria del CDBG-DR ofrecido en su comunidad. En el momento de solicitud, el subdestinatario identifica los inmuebles que cumplirían con los requisitos del programa. Se determinará un presupuesto en base al FMV previo al evento de todos los inmuebles identificados elegibles para el programa que pertenecían a los vendedores en el momento del desastre. Sin embargo, todos los inmuebles identificados como elegibles para el programa que fueron comprados después del desastre tendrán presupuestos determinados según el precio de compra básico, que no debe superar al FMV previo al evento. En caso de recibir asignación, la ciudad o el condado celebrará un contrato con el DEO para administrar y supervisar su jurisdicción donde se aplica el programa.

Los dueños de inmuebles que presentan la solicitud para el programa de compra total voluntaria presentan sus solicitudes directamente al subdestinatario. Una vez que el nivel local de gobierno aprueba la solicitud de un propietario individual de asistencia para compra total, el subdestinatario debe presentar la solicitud al DEO para verificación de que el inmueble no está recibiendo o no haya recibido asistencia para reparación o reemplazo de vivienda de Rebuild Florida. Un dueño de un inmueble no puede ser



elegible para recibir asistencia para compra total si el dueño del inmueble ha recibido fondos del CDBG-DR para reparar el inmueble. Un subdestinatario puede subcontratar a un administrador externo para administrar el programa por ellos.

Objetivos nacionales

El Programa de compra total voluntaria satisfará el Beneficio Zonal para familias de ingresos bajos y moderados (LMI) y el Objetivo Nacional para grupos familiares con ingresos bajos a moderados (LMH). Para satisfacer el Beneficio Zonal LMI, los inmuebles adquiridos a través de las compras totales serán utilizados de una manera que beneficie a todos los residentes en una zona donde al menos el 51 por ciento de los residentes son personas con ingresos bajos y moderados. Para satisfacer el Objetivo Nacional de LMH, los grupos familiares que serán asistidos deben ser LMI y ocupar la vivienda de reemplazo. Ocupar la vivienda de reemplazo significa que los fondos del CDBG-DR serán provistos para una actividad elegible que beneficie al LMH a través del apoyo a su mudanza fuera de zonas de alto riesgo.

Cómo satisfacer el objetivo nacional

Cuando se emprenden las actividades de compra total y para demostrar que una compra total cumple con el objetivo nacional de LMH, y según los reglamentos del CDBG del estado de 24 CFR 570.483(b)(3), los reglamentos del CDBG de derecho a subsidios de 24 CFR 570.208, usted debe solicitar el objetivo nacional LMH para una actividad elegible llevada a cabo con el propósito de proveer o mejorar estructuras residenciales permanentes que, tras completarse, serán ocupadas por grupos familiares con ingresos bajos y moderados. En consecuencia, un programa de compra total que solo pague a los propietarios para dejar sus viviendas existentes no produce que un grupo familiar de ingresos bajos y moderados ocupe una estructura residencial y, por ende, no puede satisfacer los requisitos del objetivo nacional LMH.

Si el subdestinatario escoge la compra total a grupos familiares con ingresos bajos y moderados, la compra total se puede estructurar en una de las siguientes opciones para satisfacer el objetivo nacional:

- El subdestinatario debe combinar las adquisiciones de los inmuebles con otro beneficio directo, como el programa de subsidio y asistencia para reemplazo de viviendas que Rebuild Florida ha establecido como un incentivo para el Programa de compra total voluntaria, o
- El subdestinatario debe satisfacer los criterios de beneficio zonal para personas con ingresos bajos y moderados, siempre que el subdestinatario pueda documentar que los inmuebles adquiridos a través de las compras totales serán utilizados en una manera que beneficie a todos los residentes en una zona donde al menos el 51 por ciento de los residentes son personas con ingresos bajos y moderados. Cuando se use este abordaje, el subdestinatario debe definir el área de servicio en base al uso final de los inmuebles comprados.

Lugares

Aquellos condados que recibieron una declaración tanto de Asistencia Individual por Desastre (IA) como Asistencia Pública por Desastre (PA) de FEMA después del huracán Irma son elegibles para solicitarle al DEO ser un subdestinatario de fondos y administrar un Programa de compra total voluntaria local.

Cómo priorizar proyectos

Todos los gobiernos locales que soliciten priorizarán las compras de viviendas concentrándose en la adquisición de inmuebles que estén en zonas residenciales concentradas que cumplan con la definición de zona de ingresos bajos y moderados. El DEO clasificará a todas las solicitudes de subdestinatarios a través de un proceso utilizando un método de puntos en base a las personas con ingresos bajos y moderados; los



grupos familiares que tienen personas discapacitadas y personas de 62 años de edad y más; zonas específicas de beneficios; necesidad de actividad y justificación; razonabilidad y eficacia de los costos; justicia ambiental; y compleción de la solicitud.

Cada subdestinatario puede obtener un máximo de 55 puntos por grupo familiar más 15 puntos adicionales por presentación anticipada y compleción de la solicitud. El método de puntos será el siguiente:

1. Beneficio para grupos familiares LMI-máximo de 20 puntos combinados:
 - A. Grupo familiar LMI: 5 puntos.
 - B. Grupo familiar LMI con alguien de 62 años o más: 5 puntos.
 - C. Grupo familiar LMI con alguien menor de 18 años: 5 puntos.
 - D. Grupo familiar LMI que incluye una persona incapacitada, discapacitada o con necesidades especiales: 5 puntos.
2. Grupos familiares con ingresos bajos y moderados que no tenían seguro para inundación en el momento del desastre: 10 puntos.
3. Contribuciones de contrapartida-máximo de 25 puntos combinados:
 - A. Fondos de contrapartida con HMGP: Se otorgará un máximo de 10 puntos en base a los esfuerzos del solicitante para conseguir fondos del HMGP como parte del programa de contrapartidas ofrecido como opción uno del Programa de compra total voluntaria.
 - B. Contrapartida: Se otorgará un máximo de 15 puntos en base a la relación de la cantidad de fondos de contrapartida elegibles con la cantidad de la solicitud de fondos del CDBG: 1.1 o más, 15 puntos; 0.75-1, 10 puntos; 0.50-1, 7 puntos; 0.25-1, 5 puntos; y menos de 0.25, 0 puntos.
4. Una solicitud presentada 10 días antes de la fecha límite: 10 puntos- la solicitud debe estar completa en su totalidad. *Una solicitud incompleta no recibirá estos 10 puntos.*
5. Compleción de la solicitud: Un máximo de 5 puntos-las solicitudes recibirán hasta 5 puntos extra en base a la compleción. **No se tendrán en cuenta las solicitudes que no estén firmadas.**

Tasación del inmueble

El valor de cada inmueble identificado para compra total será establecido por el subdestinatario en base al FMV previo al evento menos cualquier DOB para solicitantes dueños de la propiedad en el momento del desastre. Los dueños que compraron la propiedad después de la fecha del desastre estarán limitados al precio que el dueño pagó por el inmueble, que no debe superar el FMV previo al evento. Si se han realizado reparaciones al inmueble, las facturas de reparaciones elegibles se suman al precio posterior al evento de la compra total. Los gobiernos locales son responsables de contratar equipos de contratistas con licencias en el Estado de la Florida para proveer lo siguiente:

- Tasaciones;
- Servicios de escritura y legales;
- Revisiones ambientales;
- Demolición de la propiedad; y
- Otros procesos relacionados con la compra total.

Tasaciones

El valor del inmueble, ya sea actual o previo al evento según el estado de titularidad en el momento del



huracán Irma, debe ser derivado con un método que produzca una determinación razonable del FMV. La metodología de tasación será utilizada en este programa, y las tasaciones deben ser realizadas por un tasador en conformidad con los *Estándares uniformes de la práctica de tasación profesional*. El tasador debe cumplir con las leyes y los requisitos estatales pertinentes y tendrá la certificación adecuada, habilitaciones y competencias en base al tipo de inmueble a tasar. Cuando se determine el valor de muchas estructuras, el subdestinatario puede optar por realizar tasaciones para establecer un muestreo estadístico de los valores de los inmuebles y desarrollar un factor de ajuste para aplicar a los valores de tasación fiscal de modo que reflejen razonablemente el valor de mercado de cada inmueble. El DEO monitoreará las prácticas de tasación de cada subdestinatario.

Servicios de escritura y legales

El subdestinatario realizará una investigación de la escritura de cada inmueble que piensa adquirir. El propósito de la

investigación de la escritura es garantizar que el dueño sea el titular exclusivo y real del inmueble, identificar a otras personas con un interés en la propiedad y garantizar que la escritura esté limpia. Una escritura limpia significa que no tiene hipotecas o embargos pendientes en el momento de la venta. Además, no debe haber servidumbres incompatibles u otros gravámenes al inmueble que podrían inhabilitar la adquisición o no cumplir con los requisitos de uso del terreno como espacio abierto.

Otros requisitos incluyen:

- Una póliza de seguro de escritura, que demuestre el traspaso de una escritura limpia (título de pleno dominio), se debe obtener de cada inmueble aprobado que será adquirido.
- Una inspección del sitio físico de cada inmueble para verificar que la propiedad no tenga obstáculos físicos, que pueden requerir un levantamiento de agrimensura del sitio para establecer claramente los límites de la propiedad.
- La escritura del inmueble se debe transferir por un certificado de garantía de escritura en todas las jurisdicciones que los reconocen.
- Todas las servidumbres incompatibles o gravámenes deben ser cancelados.
- El subdestinatario tomará posesión al momento de liquidación.
- El subdestinatario debe registrar la escritura en el mismo momento y junto con las restricciones programáticas de la escritura.
- El título de transferencia de la escritura del inmueble y las restricciones programáticas de la escritura quedarán registrados según la ley estatal y dentro de los 14 días posteriores a la liquidación.

Revisiones ambientales

El subdestinatario es responsable de realizar las revisiones ambientales o hacer que se produzcan las revisiones de ese tipo a través de prestadores de servicios ambientales contratados. El subdestinatario será responsable de garantizar que se completen todas las revisiones en todos los inmuebles, lo que incluye los inmuebles con daños que serán adquiridos por el gobierno local además de los inmuebles que obtendrá el vendedor a través de la asistencia para reemplazo de viviendas. Esta revisión se debe completar antes de un subsidio tanto para inmuebles adquiridos como asignados. La nueva propiedad debe satisfacer los Estándares mínimos del Departamento de Servicios Sociales (DSS) según lo determinado por los Estándares de Calidad de Viviendas (HQS) bajo las directrices del HUD o una inspección equivalente. Esto no se debe completar hasta que el dueño del inmueble haya completado la fase de elegibilidad y su elegibilidad para recibir asistencia haya sido confirmada.

Tipos y requisitos para inmuebles elegibles

Los tipos de inmuebles elegibles son propiedades no comerciales, que pueden incluir estructuras ocupadas por dueños, propiedades de alquiler residenciales o lotes baldíos. Para que un inmueble elegible sea considerado en el programa de compra total, el inmueble debe satisfacer al menos uno de los siguientes requisitos:

- El inmueble está ubicado dentro de las áreas designadas (Área Especial con Riesgo de Inundación (SFHA) o Área con alto riesgo de inundación) o
- El inmueble está ubicado fuera de las áreas designadas y satisface uno de los siguientes requisitos:
 - El inmueble tiene daños considerables (51% o más del valor justo de mercado previo al evento de la estructura está dañado); o
 - El inmueble está considerado un riesgo para la salud o seguridad; o
 - El inmueble está ubicado dentro de un aliviadero.

Elegibilidad del proyecto

Los inmuebles elegibles para compra total deben satisfacer los siguientes requisitos:

- El inmueble será comprado a un vendedor voluntario y dispuesto.
- El inmueble contiene una estructura que ha resultado dañada o destruida debido al huracán Irma, o el inmueble está en un SFHA o un área con alto riesgo de inundación.
- Todas las servidumbres compatibles o gravámenes pueden y deben ser cancelados.
- El inmueble no puede estar contaminado por materiales peligrosos en el momento de la compra total además de demolición incidental o desperdicios domésticos.
- El inmueble no puede ser parte de una zona de proyecto designada, prevista o planificada para la que el terreno se adquirirá para una determinada fecha y/o donde exista la intención de utilizar la propiedad para algún uso público o privado futuro incompatible con las restricciones de escritura para espacio abierto y los requisitos de adquisición de FEMA (por ejemplo, caminos y diques de control de inundaciones).
- El inmueble no será subdividido antes de la compra total salvo las porciones fuera del área de riesgo identificada, como por ejemplo dentro de un SFHA o cualquier zona de riesgo identificada por FEMA.
- Los inmuebles que hayan recibido rehabilitación o reparaciones a través del Programa de reparaciones y reemplazo de viviendas no serán elegibles para recibir asistencia bajo el Programa de compra total voluntaria.

Costo elegible (admisible)

Los costos admisibles para proyectos de compra total de inmuebles dependen del alcance del proyecto. Los siguientes costos asociados con la compra total de bienes raíces vulnerables y la demolición de estructuras son admisibles:

- El valor de mercado del inmueble (es decir, el terreno y la estructura) ya sea al momento de la venta o inmediatamente antes del huracán Irma según el estado de titularidad al momento del huracán Irma. En consecuencia, si la tasación del inmueble es anterior al desastre, entonces todas las duplicaciones de beneficios (DOB) deben ser descontadas de este importe a menos que



el dueño pueda entregar constancia de que los fondos fueron utilizados para otro propósito elegible y deberían ser excluidos como una compensación del importe de la DOB.

- Las tasas de costos de tasación necesarios, investigación de la escritura, seguro de escritura, inspección del inmueble y levantamiento de agrimensura si corresponde.
- Demolición y remoción del inmueble.
- Tasas pagadas para servicios de revisión ambiental.
- Los costos de reubicación asociados con los inquilinos desplazados bajo la Ley uniforme de asistencia para reubicación.

Los siguientes costos de actividades de demolición en el sitio desocupado suelen ser admisibles si son necesarios:

- Remoción de escombros de la demolición hacia un vertedero aprobado, que incluye escombros de la demolición de casas, garajes, entradas de vehículos, aceras y losas de hormigón sobre nivel.
- Eliminación del amianto.
- Remoción de tanques sépticos. Si no se remueven, los pisos y los muros del tanque deben estar agrietados o desmoronados de modo que el tanque no contendrá agua y entonces se llenará con arena u otro tipo de relleno limpio.
- Remoción de todos los cimientos de la estructura y muros de cimentación hasta un punto de al menos un pie por debajo del nivel final del sitio.
- Remoción de solo aquellos árboles que restringen la obra de demolición en cualquier estructura.
- Terminación de todos los servicios públicos abandonados hasta un punto de al menos dos pies por debajo del nivel final del sitio.
- Tapado de todos los pozos y/o remoción de componentes asociados.
- Alisado, nivelación y estabilización del sitio de todos los sitios de demolición.

Costos no elegibles (inadmisibles)

Los costos que son inadmisibles bajo este Programa de compra total voluntaria incluyen, entre otros:

- Compensación por terreno que ya está en posesión de una entidad elegible. Este es el caso incluso si la entidad elegible no es la subdestinataria del proyecto. Sin embargo, en ese caso, la compensación por derechos de desarrollo (es decir, obtener una servidumbre de espacio abierto) puede ser un costo admisible.
- La limpieza o saneamiento de propiedades contaminadas, salvo por el desecho permitido de desperdicios de demolición incidentales y peligros domésticos.

Determinación de subsidio

Las ciudades y los condados utilizarán la metodología de FMV aplicable para determinar el valor justo de mercado de un inmueble para los vendedores en base al estado de titularidad en el momento del huracán Irma, y deben entregar documentación con la solicitud al DEO para respaldar esa metodología:

- Los dueños de inmuebles elegibles en el momento del huracán Irma reciben una oferta de



compra de la propiedad menos cualquier duplicación de beneficios (DOB).

- Los dueños que compraron un inmueble elegible después del huracán Irma recibirán una oferta para comprar la propiedad en base al FMV previo al evento como la base de su compra total, sujeta a las siguientes limitaciones y revisión de DOB:
 1. La cantidad del subsidio está limitada al precio que el dueño pagó por el inmueble, sin superar el valor justo de mercado previo al evento. Si se han realizado reparaciones al inmueble, las facturas elegibles de las reparaciones se sumarán al precio posterior al desastre de la adquisición.
 2. Los bancos o las empresas de hipotecas que tengan la cesión de escritura del inmueble después del huracán Irma estarán limitados al monto del saldo de la hipoteca (cancelación). Esto es todo lo que el o los bancos o la o las empresas de hipotecas recibirían si el dueño del inmueble hubiera participado en el programa.
 3. Los inmuebles en ejecución hipotecaria y con el mismo dueño que tenían antes del huracán Irma recibirán cualquier ganancia restante (es decir, después de restar gastos de la venta, impuestos, embargos) después de la venta del inmueble, con el subsidio basado en el FMV previo al evento.
 4. Los fideicomisos, las legitimaciones testamentarias y los testamentos en vida recibirán una oferta basada en el valor justo de mercado previo al evento si el dueño previo al evento está participando y está sujeto a una revisión de DOB. Esta es la misma oferta que el dueño hubiera recibido si hubiera participado en el programa.
 5. Si el inmueble está en el tribunal de quiebras, el síndico de la quiebra proveerá la documentación de tasación que fue utilizada para tasar el inmueble en el momento de la quiebra. La cantidad del subsidio no superará el valor justo de mercado previo al evento; sin embargo, si el inmueble está en el fideicomiso con el dueño todavía como titular de la escritura actual y no ha sido adquirido por el síndico, se debe proveer documentación para demostrar que el inmueble todavía está escriturado a nombre del dueño y solo se mantiene en el fideicomiso. Si se entrega esta constancia, el dueño recibirá un subsidio en base al valor justo de mercado previo al evento del inmueble.

Metodología para calcular el subsidio

Rebuild Florida ha desarrollado varios programas de vivienda para recuperación por desastre en base a la naturaleza y el alcance del daño a fin de satisfacer los objetivos de los esfuerzos de recuperación. Esta metodología para calcular el subsidio demuestra un método para calcular un subsidio individual en el contexto del Programa de compra total voluntaria utilizando el FMV previo al evento, y en combinación con otros programas para la vivienda, como el HMGP y los programas de asistencia para reemplazo de viviendas y de subsidio para reemplazo de viviendas. Todos los subsidios están sujetos a DOB.

A continuación se presentan cuatro ejemplos de cálculo de duplicación de beneficios para que el subdestinatario ofrezca en combinación con otros programas de vivienda:

- Programa de subvención para mitigación de riesgos (HMGP): Los subdestinatarios pueden utilizar fondos del CDBG-DR como los fondos de contrapartida requeridos para los inmuebles residenciales que serán adquiridos a través del programa HMGP de la jurisdicción local. Este es un programa voluntario para adquisición de inmuebles financiado por FEMA para adquirir viviendas con daños de inundaciones al FMV. El HUD ha provisto un componente de contrapartida del CDBG-DR financiado con el 75% de fondos de FEMA (con un máximo del 25% de fondos de contrapartida del CDBG-DR) o 90% de fondos de FEMA (con un máximo del 10% de fondos de contrapartida del CDBG-DR).
- Programa de compra total del CDBG-DR: Los subdestinatarios pueden financiar el 100% de la



compra total con fondos del CDBG-DR. Este es un programa voluntario de adquisición de inmuebles con subsidios que están limitados al FMV previo al evento del terreno y la estructura.

- **Asistencia para reemplazo de viviendas:** Los subdestinatarios pueden ofrecer incentivos a solicitantes habilitados con ingresos bajos a moderados como parte del diseño del programa de compra total. Este es un programa para retener la población de la zona, que asigna hasta \$25,000 además del FMV previo al evento de la compra total para solicitantes de compra total con ingresos habilitados.
- **Subsidio para reemplazo de viviendas:** Los subdestinatarios pueden ofrecer un incentivo de menor valor a los participantes habilitados que no satisfacen los requisitos de ingresos bajos a moderados. Este es un programa para aquellas personas cuyos ingresos no les permiten recibir la asistencia para reemplazo de viviendas. Los participantes pueden ser elegibles para un máximo de \$10,000 en asistencia para reemplazo de vivienda si la vivienda con daños satisface determinados requisitos.

Ambos subsidios para reemplazo de vivienda están sujetos a la Ley Robert T. Stafford que exige que estos fondos sean considerados como duplicación de beneficios. Esta financiación solo puede ser utilizada para comprar una nueva vivienda dentro de la misma jurisdicción fiscal. Además, los solicitantes pueden únicamente cumplir con los requisitos para esta asistencia adicional si se reubican fuera de la planicie aluvial en una zona de menor riesgo. Los subdestinatarios deben mantener documentación que describa cómo se determinó necesario y razonable el monto de la asistencia.

Proceso de duplicación de beneficios

Los costos que duplican importes recibidos por el dueño del inmueble o inquilino afectado, o a su disposición, de otra fuente para el mismo propósito son inadmisibles. El descuento se aplicará a la oferta de compra si se determina la oferta a través de un valor de mercado tasado antes del huracán Irma. El programa recuperará los montos duplicados identificados después de que se hayan gastado los fondos de la subvención. Los dueños de inmuebles que reciben pagos duplicados después de la conclusión de la liquidación del inmueble son responsables de reembolsar al subdestinatario esos fondos duplicados.

Los fondos de programas de subvenciones del estado son complementarios a otras fuentes de fondos y montos razonablemente disponibles (incluso si no se tramitan o reciben) de otras fuentes para tratar el mismo propósito o pérdida deben ser descontados. El DEO, los subdestinatarios y los participantes del proyecto, incluso dueños de inmuebles e inquilinos, deben tomar las medidas razonables para recuperar todos los montos de ese tipo. Los montos que están razonablemente disponibles para el individuo o entidad serán tratados como beneficios disponibles para el mismo propósito, incluso si no fueron tramitados.

Todos los subdestinatarios deben crear e implementar una póliza de subrogación para tratar el recupero de fondos duplicados recibidos por un participante de un programa después de la liquidación de los fondos de la subvención. Todos los subdestinatarios deben celebrar un acuerdo de subrogación con cada participante del programa.

Los ajustes impositivos producidos por los trámites relacionados con pérdidas de inmuebles de alquiler no son considerados DOB y no afectan el subsidio.

En el caso de tasaciones de inmuebles que se basan en el FMV posterior al desastre, no se descontará la DOB de la oferta. Un programa que provee FMV posdesastre para solicitantes de compra total únicamente provee el valor real del inmueble; en consecuencia, no se considera al vendedor como un beneficiario de asistencia CDBG-DR; por ende, esta actividad no entra dentro de la Ley Stafford.

Para las tasaciones de inmuebles basadas en FMV pre-desastre, los siguientes procedimientos pueden asistir a evitar que los fondos de subvenciones dupliquen beneficios disponibles de otras fuentes:



- Los dueños de inmuebles que tienen un préstamo de la Administración de Pequeños Negocios de EE.UU. con una hipoteca sobre la propiedad que se adquirirá deben devolver el préstamo o renegociarlo a un nuevo préstamo en el cierre.
- El subdestinatario identificará cualquier otra fuente potencial de beneficios para el dueño del inmueble o el inquilino.
- El subdestinatario es responsable de verificar información a través de los Datos de FEMA sobre reparaciones estructurales y reemplazo, y asistencia para alquiler o reubicación provista a inquilinos junto con la verificación de toda la información de cobertura del Programa nacional de seguro para inundación (NFIP), incluso el monto pagado por un reclamo y el monto de cobertura disponible.
- El subdestinatario coordinará con los dueños de inmuebles que divulgarán todos los potenciales montos disponibles para ellos para el mismo propósito, como se describió antes, incluso asistencia para reparaciones o reemplazo recibida, todos los beneficios de seguros disponibles para ellos bajo una póliza existente (hayan presentado el reclamo o no) y cualquier indemnización potencial en base a un litigio u otras obligaciones legales. El dueño del inmueble debe tomar las medidas necesarias para recuperar montos de ese tipo. Los montos que están razonablemente disponibles o se anticipan al dueño del inmueble serán tratados como beneficios disponibles para el mismo propósito, incluso si el dueño del inmueble no los tramitó.
- El subdestinatario coordinará con los inquilinos que divulgarán cualquier monto recibido de asistencia para alquiler o reubicación.

Determinación de asistencia para reemplazo de vivienda

Debido a que este es un programa de compra total voluntaria, los dueños no son elegibles para recibir asistencia bajo la Ley uniforme de asistencia para reubicación (URA) y las políticas para adquisición de inmuebles. Sin embargo, los inquilinos desplazados como consecuencia de la venta del inmueble del dueño al subdestinatario tienen derecho a recibir asistencia bajo la URA.

Todos los dueños de inmuebles que participan en la compra total son elegibles para obtener hasta el máximo de asistencia para reemplazo de vivienda permitido por la Ley Robert T. Stafford. Todos los participantes habilitados por sus ingresos son elegibles para obtener hasta \$25,000 en asistencia para reemplazo de vivienda más el valor de mercado previo al evento de su vivienda para compra total. Aquellos cuyos ingresos no los habilitan serán elegibles para obtener hasta \$10,000 de subsidio para reemplazo de vivienda únicamente si el inmueble con daños se ubica dentro del área designada.

Se deben satisfacer los siguientes requisitos para obtener asistencia para reemplazo de vivienda:

- La vivienda para compra total debe encontrarse en el área designada o albergar a una familia con ingresos bajos a moderados.
- El propietario debe comprar una vivienda de reemplazo que sea más costosa que la vivienda para compra total.
- La vivienda de reemplazo debe estar ubicada dentro de la jurisdicción del subdestinatario.
- La vivienda de reemplazo debe ser considerada decente, segura y sanitaria.

Si los ingresos lo permiten, la asistencia para reemplazo de vivienda sería de un máximo de \$25,000. Sin embargo, la vivienda de reemplazo comprada debe estar valuada en \$25,000 más que la vivienda para compra total para recibir el subsidio completo. Si el valor de la vivienda de reemplazo es menos de



\$25,000 pero es más del valor justo de mercado previo al evento de la vivienda para compra total, la asistencia para reemplazo de vivienda del solicitante tendrá como tope la diferencia. Si los ingresos del solicitante no lo permiten, el monto máximo para reemplazo de vivienda que el solicitante puede recibir es \$10,000. Los dueños anteriores al evento de lotes baldíos y propiedades para alquiler no son elegibles para recibir asistencia para reemplazo de vivienda porque no ocupaban la estructura en el momento del desastre. Además, los dueños posteriores al evento no son elegibles para recibir un subsidio para vivienda de reemplazo porque no tuvieron obligación de reubicarse debido al desastre.

Si una vivienda de alquiler se compra a través del Programa de compra total voluntaria y alberga inquilinos que deberán reubicarse, se consideran personas desplazadas que son elegibles para obtener beneficios de reubicación bajo la Ley uniforme de asistencia para reubicación (URA). El subdestinatario debe desarrollar políticas y procedimientos de la URA y garantizar que todos los avisos, servicios y pagos requeridos a los inquilinos amparados por la URA sean provistos de manera oportuna.

Restricciones de espacio abierto

Para ser elegible, un proyecto debe producir la compra total de un inmueble que satisface todos los requisitos que rigen el uso de fondos de subvenciones y el uso de inmuebles adquiridos, que incluyen:

- El inmueble adquirido, aceptado o del que se removieron estructuras tendrá una restricción permanente en la escritura que exigirá que la propiedad sea mantenida para propósitos de espacio abierto, recreativo o gestión de humedales únicamente.
- El subdestinatario dedicará y mantendrá el inmueble a perpetuidad para usos compatibles con espacio abierto, recreativo o prácticas de gestión de humedales, y será coherente con la preservación de funciones de planicies aluviales naturales.
- El subdestinatario debe registrar las restricciones a la escritura coherentes con la escritura modelo.

Solo se permite la construcción de nuevas estructuras cuando:

- Un edificio público está abierto en todos los lados y se relaciona funcionalmente con un uso designado de espacio abierto o recreativo.
- La estructura tiene un baño público.
- La estructura es compatible con uso de espacio abierto, recreativo o gestión de humedales y políticas y prácticas de gestión de planicies aluviales y tiene la aprobación del DEO y de FEMA por escrito antes de que empiece la construcción de la estructura.
- Todas las nuevas estructuras construidas en la propiedad según el tercer subpárrafo anterior serán elevadas o a prueba de inundaciones hasta la Nivel de Elevación Base (BFE) para inundaciones más dos pies de bordo libre como se define en el Registro Federal en 24 CFR 55.2(b)(10) y cumplirán con los requisitos aplicables del reglamento de gestión de planicies aluviales del Programa nacional de seguro para inundación (NFIP) o los códigos locales.
- Después de la liquidación, ninguna asistencia federal para desastre por ningún propósito de ninguna fuente federal, ni ningún pago de seguro para inundación serán realizados en relación con el inmueble, y ninguna persona ni entidad tramitará montos de ese tipo.
- El subdestinatario debe obtener la aprobación del DEO y del Administrador Regional de FEMA antes de transferir la titularidad (título de pleno dominio) del inmueble a otra agencia pública u organización de preservación habilitada. La transferencia del inmueble a ciudadanos y empresas privados no será aprobada.
- Todos los derechos de desarrollo en la forma de una servidumbre de preservación sobre el inmueble deben ser transferidos a la organización de preservación o retenidos por el subdestinatario u otra entidad pública.



Directivas del Programa de compra total voluntaria

- El subdestinatario debe aceptar la responsabilidad de monitorear y aplicar la restricción sobre la escritura y/o servidumbre.