



Reconstruir Florida Pautas del programa de compra voluntaria de viviendas

Pautas del programa de compra voluntaria de viviendas

Este documento proporciona pautas para los requisitos de Compra Voluntaria de Vivienda para las Pautas del Programa de Compra Voluntaria de Vivienda por el Huracán Michael administrado por el Departamento de Oportunidades Económicas (DEO) del Estado de Florida. Este programa está financiado por la subvención en bloque para el desarrollo comunitario del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU. - Asignación de recuperación ante desastres (CDBGDR) como se describe en las leyes públicas 115-254 y 116-20.

VERSIÓN 1.2

SEPTIEMBRE 2021

HISTORIAL DE VERSIONES

Número de versión	Cambiar fecha	Resumen de Cambios
1.1	06/09/2021	Se actualizo la sección de “Lucha contra el Fraude, el Despilfarro, y el Abuso”
1.2	09/01/2021	Se modifico el formato de todo el documento para reflejar el formato de los documentos de política de la OLTR Secciones fueron reorganizadas para reflejar otros documentos de política de la OLTR

POLÍTICA DE VERSIÓN

El historial de versiones se registra en la tabla del historial de versiones con notas sobre los cambios de versión. Las fechas de cada publicación también se registran en esta tabla.

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

CONTROL DE CAMBIO DE POLÍTICA

La revisión de políticas y los cambios para el Programa de Recuperación por Desastre de la Subvención en Bloque Michael para el Desarrollo Comunitario del Estado de Florida se consideran a través de un proceso de control de cambios. Se necesitan aclaraciones, adiciones o eliminaciones de políticas durante el transcurso del programa para definir con mayor precisión las reglas por las cuales operará el Programa. El personal del programa documentará las solicitudes de cambio de política que se registrarán en los archivos del programa. Las solicitudes se compilan y se presentan al personal de supervisión en una reunión de políticas. Se puede invitar a expertos en la materia que trabajen en un área de política o área de tarea en particular que se verá afectada por la decisión de política para ayudar en la evaluación de la política, si es necesario. Las reuniones de política se llevarán a cabo con tanta frecuencia como sea necesario para considerar las decisiones de política críticas para hacer avanzar el Programa de manera oportuna.

Tabla de contenido

Part 1 Definición	1
Part 2 Introducción	2
Part 3 Lucha contra el Fraude, el Despilfarro, y el Abuso	4
Part 4 Aplicación y Administración de la Compra	5
Part 5 Objetivos Nacionales.....	6
5.1 Cómo Alcanzar el Objetivo Nacional	6
5.2 Ubicaciones.....	6
5.3 Criterios de Umbral y Puntuación.....	6
Part 6 Valoración de la propiedad.....	8
6.1 Tasaciones	8
6.2 Título y Servicios Legales	8
6.3 Revisiones ambientales	9
Part 7 Requisitos y Tipos de Propiedad Elegibles.....	10
Part 8 Elegibilidad del Proyecto.....	11
8.1 Costo Elegible (Permitido)	11
8.2 Costo No Elegible (No Permitido).....	12
Part 9 Determinación del Premio	13
Part 10 Metodología de Cálculo de Premios	14
Part 11 Proceso de Duplicación de Beneficios	15
Part 12 Determinación de Asistencia para el Reemplazo de Vivienda.....	17
Part 13 Restricciones de Espacios Abiertos.....	18

Part 1 Definición

Llanura de inundación de 100 años: El área geográfica definida por FEMA con una probabilidad del uno por ciento de ser inundada por un evento de inundación en un año determinado.

Llanura de inundación de 500 años: significa el área geográfica definida por FEMA que tiene una probabilidad del 0.2 por ciento de ser inundada por un evento de inundación en un año determinado

CDBG-DR: Subvención en bloque para el desarrollo comunitario-Recuperación ante desastres.

Duplicación de beneficios (Fecha de nacimiento): Cualquier asistencia brindada a un propietario con el mismo propósito (es decir, para reparación, reemplazo o reconstrucción) que cualquier asistencia financiera o en especie anterior brindada a un propietario para la reparación, reemplazo o reconstrucción de su hogar. Rebuild Florida tiene prohibido crear una fecha de nacimiento. Esta prohibición proviene de la Ley de Asistencia en caso de Desastre y Ayuda de Emergencia de Robert T. Stafford (Ley Stafford) y, por lo tanto, estas otras fuentes de fondos deben deducirse de cualquier concesión potencial.

Valor justo de mercado previo al evento: El valor de la tierra y la vivienda de las parcelas, según lo determine cada beneficiario secundario, antes del desastre.

Valor justo de mercado posterior al evento: El valor de la tierra y la vivienda para las parcelas, según lo determine cada subbeneficiario, después del desastre.

Recibos elegibles: Comprobante de pago por artículos que son estrictamente para reconstruir la estructura afectada por el desastre. Los recibos deben consistir únicamente en accesorios permanentes, como paneles de madera, paneles de yeso, pintura, alfombra, etc.

Recibos no elegibles: Recibos de reparaciones que se completan en edificios separados, como garajes o cobertizos, y artículos personales como alimentos y ropa, gasolina, herramientas y equipo.

Propiedad elegible: A propiedad que está ubicada dentro de las áreas designadas o está ubicada fuera del área designada y que está sustancialmente dañada y es un riesgo para la salud y la seguridad.

Área designada: los tierra determinada por el sub-beneficiario que es elegible para el Programa de Compra Voluntaria de Vivienda.

Ingresos bajos a moderados (LMI): Un los ingresos son menos del 80% del ingreso medio del área local.

Hogares de ingresos bajos a moderados (LMH): A hogar con un ingreso inferior al 80% del ingreso medio del área local (AMI).

Área de riesgo especial de inundación (SFHA): El área donde se deben hacer cumplir las regulaciones de manejo de llanuras aluviales del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) y el área donde se aplica la compra obligatoria de seguro contra inundaciones.

Sub-beneficiario: Una ciudad o condado que ha solicitado y ha recibido un proyecto de compra de CDBG-DR por parte del Departamento de Oportunidades Económicas de Florida (DEO).

Part 2 Introducción

La Oficina de Recuperación por Desastre (ODR) del Departamento de Oportunidades Económicas de Florida (DEO) es el administrador de los fondos del programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario – Recuperación por Desastre (CDBG-DR) asignados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE. UU. (HUD) y el Ley de Apropiações Suplementarias para Ayuda en Desastres, Ley Pública de 2018 (PL) 115-254, y Ley de Apropiações Adicionales para Ayuda en Desastres, 2019 PL 116-20. DEO es la agencia responsable de la administración de los fondos para desastres asignados a las actividades de vivienda, desarrollo económico e infraestructura. DEO está administrando el Programa de Compra Voluntaria de Vivienda de Rebuild Florida. El propósito del Programa de Compra Voluntaria de Vivienda CDBG-DR de Rebuild Florida es adquirir propiedades que se encuentran en un Área Especial de Riesgo de Inundaciones (SFHA), y en áreas de alto riesgo de inundaciones para ayudar a reducir el impacto de desastres futuros y para ayudar a los propietarios a reubicarse fuera de la amenaza de inundaciones. Para administrar este programa, los gobiernos de la ciudad y el condado que se encuentran dentro de las áreas más afectadas y afligidas (MID), según lo definido por HUD y DEO en el Plan de acción del estado de Florida para la recuperación ante desastres de 2018, pueden solicitar.

La primera opción es aprovechar los fondos de CDBG-DR como contrapartida para proyectos que también son elegibles para los programas de subvenciones de Asistencia para la mitigación de peligros (HMA). La segunda opción es trabajar directamente con el DEO en proyectos ubicados en áreas de ingresos bajos y moderados para comprar áreas residenciales en apoyo de espacios abiertos permanentes que apoyen la infraestructura verde u otros sistemas de manejo de llanuras aluviales.

El DEO dará prioridad a los proyectos de compra de viviendas que se centren en la adquisición de concentraciones de áreas residenciales que cumplan con los requisitos de áreas de ingresos bajos y moderados. Se requerirá que el programa de compra impulsado por CDBG-DR cumpla con un beneficio de área baja-moderada (LMA) para la financiación de modo que DEO cumpla o supere sus requisitos generales de apoyo para ingresos bajos y moderados.

Las ciudades y condados que estén interesados en este programa trabajarán con el DEO para determinar la viabilidad del proyecto. Una vez que se determina que un proyecto es factible, será elegible para recibir financiamiento en este programa. Se alienta a los gobiernos locales a aprovechar los fondos de contrapartida en virtud de este programa y también serán elegibles para incluir incentivos para propietarios de viviendas para fomentar la reubicación.

Para todas las propiedades adquiridas por sub-beneficiarios a través del Programa de Compra Voluntaria de Vivienda, se debe registrar un convenio restrictivo, a perpetuidad (es decir, que se ejecuta con el terreno), que prohíbe toda futura remodelación del sitio al cierre de la transacción. El nuevo desarrollo estaría en un sitio alternativo con menos riesgo de inundaciones y se construiría según el código de construcción, los estándares de elevación y cumpliría con los requisitos de CDBG-DR. Las propiedades que hayan recibido rehabilitación o reparaciones a través del Programa de reparación de viviendas no serán elegibles para recibir asistencia bajo el Programa de compra voluntaria de viviendas. Sin embargo, en una base de caso por caso, las unidades de vivienda que han sido demolidas a través del Programa de Compra Voluntaria de Vivienda pueden ser elegibles para una nueva construcción / reemplazo, en un área que no sea la zona de compra. a través del Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas a discreción de DEO. No es necesario adquirir un sitio o propiedad específicos, aunque el DEO puede limitar su búsqueda de sitios alternativos a un área geográfica general. Cuando DEO desee comprar más de un sitio dentro de un área geográfica general sobre esta base, todos los propietarios deben ser tratados de manera similar. La propiedad que se va a adquirir no es parte de un área de proyecto prevista, planificada o designada donde toda o sustancialmente toda la propiedad dentro del área se adquirirá dentro de límites de tiempo específicos. DEO no adquirirá la propiedad si las negociaciones no dan como resultado un acuerdo amistoso, y el propietario es informado por escrito. DEO informará al propietario por escrito de lo que cree que es el valor de mercado de la propiedad. Los tasadores de bienes raíces con licencia de Florida se utilizarán para valorar la propiedad en el programa de compra. DEO ofrecerá al propietario el valor de la vivienda tasado antes

Pautas del programa de compra voluntaria de viviendas por el huracán Michael

de la tormenta. Además, el DEO establecerá políticas sobre incentivos para el reasentamiento. Las políticas de DEO garantizarán que sus incentivos de reasentamiento cumplan con los requisitos aplicables de Derechos Civiles y Promoción Afirmativa de Vivienda Justa y que no haya discriminación contra una clase protegida. Las ciudades o condados que participan en este programa deben comprar propiedades al valor justo de mercado (FMV) previo al evento del terreno y la estructura para todos los vendedores que eran propietarios de la propiedad en el momento del huracán Michael. Para todos los vendedores que poseen la propiedad después del huracán Michael, El valor justo de mercado posterior al evento debe utilizarse para comprar la propiedad y no puede exceder el valor justo de mercado anterior al evento, y las propiedades ubicadas en el área designada deben tener una escritura restringida para permanecer como espacios verdes a perpetuidad. Además del valor justo de mercado de la propiedad antes del evento, los propietarios elegibles con ingresos calificados también pueden recibir un incentivo de asistencia de reemplazo de vivienda de hasta \$ 25,000, y los propietarios con ingresos no calificados pueden recibir un subsidio de reemplazo de vivienda de hasta

\$ 10,000. Todos los premios están sujetos a la Ley Robert T. Stafford, que exige que todos los fondos utilizados para fines relacionados con el desastre se deduzcan como una duplicación de los beneficios, que se analiza en mayor detalle a continuación.

Part 3 Lucha contra el Fraude, el Despilfarro, y el Abuso

Los constituyentes, empleados y contratistas de Rebuild Florida pueden denunciar sospechas de fraude, despilfarro o abuso comunicándose con el personal de Servicios de Gestión de Constituyentes, enviando información a través del formulario en línea [Informar de fraude, despilfarro o abuso](http://floridajobs.org/rebuildflorida/report) <http://floridajobs.org/rebuildflorida/report>; (todos los campos de información de contacto son opcionales para permitir el anonimato) o enviando un correo electrónico a cdbg-dr_antifraudwasteabuse@deo.myflorida.com.

Todos los casos sospechosos de fraude se tomarán en serio y las quejas se informarán al Gerente de Cumplimiento e Informes de OLTR y a la Oficina del Inspector General del DEO en OIG@deo.myflorida.com. Si la OIG del 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 comprobados de fraude, despilfarro o abuso de fondos gubernamentales se enviarán a la línea directa de 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 Email: hotline@hudoig.gov) el Representante de Planificación y Desarrollo Comunitario (CPD) de HUD de DEO. OLTR debe proporcionar una respuesta oportuna dentro de los 15 días hábiles posteriores a la recepción de una queja, como se establece en 84 FR 169.

Se puede encontrar la Política integral de abuso y desperdicio antifraude de la Oficina de resiliencia a largo plazo [aquí](#).

Part 4 Aplicación y Administración de la Compra

Una ciudad o condado debe solicitar el Programa de Compra Voluntaria de Vivienda CDBG-DR que se ofrece en su comunidad. En el momento de la solicitud, el sub-beneficiario identifica las propiedades que calificarían para el programa. Se determinará un presupuesto basado en el valor justo de mercado previo al evento de todas las propiedades identificadas como elegibles para el programa que eran propiedad de los vendedores en el momento del desastre; sin embargo, todas las propiedades identificadas como elegibles para el programa que se compraron después del desastre tendrán presupuestos determinados sobre el precio de compra base, que no debe exceder el valor justo de mercado previo al evento. Si se le otorga, la ciudad o el condado celebrarían un contrato con el DEO para administrar y supervisar la jurisdicción en la que se aplica el programa.

Los propietarios que solicitan el programa de compra voluntaria de viviendas envían sus solicitudes directamente al subbeneficiario. Una vez que el nivel local del gobierno aprueba la solicitud de asistencia de compra de un propietario individual de la propiedad, el sub-beneficiario debe enviar la solicitud al DEO para verificar que la propiedad no está recibiendo o no ha recibido asistencia de reparación o reemplazo de vivienda de Rebuild Florida. El dueño de una propiedad no puede ser elegible para asistencia de compra si el dueño de la propiedad ha recibido fondos de CDBG-DR para reparar la propiedad. Un sub-beneficiario puede subcontratar a un administrador externo para que le administre el programa.

Part 5 Objetivos Nacionales

El Programa de Compra Voluntaria de Vivienda cumplirá con el Beneficio del Área de Ingresos Bajos Moderados (LMI) y el Objetivo Nacional de Vivienda de Ingresos Bajos a Moderados (LMH). Para cumplir con el Beneficio del Área de LMI, las propiedades adquiridas mediante adquisiciones se utilizarán de una manera que beneficie a todos los residentes en un área donde al menos el 51 por ciento de los residentes son personas de ingresos bajos y moderados. Para cumplir con el Objetivo Nacional de LMH, los hogares que recibirán asistencia deben ser LMI y ocupar la vivienda de reemplazo. Ocupar una vivienda de reemplazo significa que se proporcionarán fondos CDBG-DR para una actividad elegible que beneficie a la LMH al apoyar su mudanza desde áreas de alto riesgo.

5.1 Cómo Alcanzar el Objetivo Nacional

Al realizar actividades de compra y para demostrar que una compra cumple con el Objetivo Nacional de LMH, y de acuerdo con las regulaciones estatales de CDBG en 24 CFR 570.483 (b) (3), las regulaciones de CDBG de derechos en 24 CFR

570.208 debe aplicar el Objetivo Nacional LMH a la actividad elegible realizada con el propósito de proporcionar o mejorar estructuras residenciales permanentes que, una vez finalizadas, serán ocupadas por hogares de ingresos bajos y moderados. Por lo tanto, un programa de compra total que simplemente paga a los propietarios para que dejen sus hogares existentes no da como resultado que un hogar de ingresos bajos o moderados ocupe una estructura residencial y, por lo tanto, no pueda cumplir con los requisitos del Objetivo Nacional de LMH.

Si el subbeneficiario opta por comprar la totalidad de hogares de ingresos bajos y moderados, la compra se puede estructurar de una de las siguientes formas para cumplir con el Objetivo Nacional:

- El sub-beneficiario debe combinar las adquisiciones de las propiedades con otro beneficio directo, como el programa de subsidio y asistencia de reemplazo de vivienda que Rebuild Florida ha establecido como un incentivo para el Programa de Compra Voluntaria de Vivienda, o
- El sub-beneficiario debe cumplir con los criterios de beneficios del área de ingresos bajos y moderados, siempre que el sub-beneficiario pueda documentar que las propiedades adquiridas a través de las adquisiciones se utilizarán de una manera que beneficie a todos los residentes en un área donde al menos el 51 por ciento de los residentes son personas de ingresos bajos y moderados. Al utilizar este enfoque, el subbeneficiario debe definir el área de servicio en función del uso final de las propiedades de compra.

5.2 Ubicaciones

Aquellos condados que recibieron una declaración de FEMA Individual Disaster Assistance (IA) y Public Disaster Assistance (PA) después del huracán Michael son elegibles para solicitar al DEO ser un subreceptor de fondos y administrar un Programa de Compra Voluntaria de Vivienda local.

5.3 Criterios de Umbral y Puntuación

DEO aplicará un proceso de dos fases para revisar las solicitudes.

Primero, las propuestas deben pasar los Criterios de Cumplimiento de Umbral CDBG-DR de HUD. En segundo lugar, el DEO revisará y puntuará cada propuesta según los criterios de puntuación.

Si una propuesta no cumple con ninguno de los Criterios de umbral, el DEO no puede proceder a calificarla para su consideración de financiamiento.

La puntuación máxima para los criterios de puntuación es de 170 puntos.

Criterios de cumplimiento de umbral de CDBG-DR:

Pautas del programa de compra voluntaria de viviendas por el huracán Michael

1. Los proyectos o programas deben cumplir con un objetivo nacional CDBG-DR como:
 - A. Beneficio para personas de ingresos bajos / moderados
 - B. Beneficio para áreas de ingresos bajos / moderados
 - C. Beneficio para personas de ingresos bajos / moderados por adquisiciones (LMB) e incentivos de vivienda (LMHI) que benefician a los hogares LMI
2. Los proyectos o programas deben abordar una clara necesidad insatisfecha:
 - Atado al huracán Michael,
 - Sirven principalmente a poblaciones de ingresos bajos a moderados (LMI), y
 - Sirven principalmente para actividades de vivienda.
3. Criterios de puntuación

Una vez que se determina que una propuesta cumple con los Criterios de cumplimiento de umbral de CDBG-DR, el DEO aplicará la puntuación según los siguientes Criterios de puntuación. La puntuación máxima de los criterios de puntuación es 170.

1. Capacidad de gestión: el sub-beneficiario, director de programa y / o desarrollador presenta la profundidad del programa o proyecto, la capacidad de gestión de casos y cumplimiento para brindar servicios a tiempo y dentro del presupuesto. Se ha implementado la Política de quejas ciudadanas. Puntos máximos 35
2. Disponibilidad para proceder y plan de producción viable: el solicitante debe mostrar evidencia de cómo el programa o proyecto propuesto se movilizará y operará de manera oportuna. Puntos máximos 25
3. Presupuesto razonable de costo propuesto: Los presupuestos de propuesta reflejan la razonabilidad de costos y los esfuerzos afirmativos para aprovechar los fondos CDBG-DR con fondos adicionales para abordar
4. necesidades no satisfechas. La narrativa del presupuesto refleja la investigación, las cotizaciones y / o los precios contratados. Puntos máximos 25
5. Resistencia a las tormentas: además de abordar las necesidades insatisfechas, las propuestas de programas o proyectos deben mostrar cómo realizan las inversiones que mejoran la resistencia a los daños futuros relacionados con las tormentas. Puntos máximos 15
6. Beneficio de LMI general (porcentaje de beneficio de LMI de la actividad): un beneficio de LMI más alto de la actividad recibirá una puntuación más alta. Por ejemplo, un proyecto con un beneficio de LMI del 100% se puntuaría más alto que un proyecto con un beneficio de LMI del 65%. Puntos máximos 50
7. Poblaciones vulnerables: las aplicaciones que se dirigen a las siguientes poblaciones vulnerables recibirán puntuaciones más altas. Las necesidades especiales de las personas que no son personas sin hogar pero que requieren vivienda de apoyo (por ejemplo, personas mayores de 62 años o más, personas con discapacidades, personas con adicción al alcohol u otras drogas, personas con VIH / SIDA y sus familias y residentes de viviendas públicas, como se identifica en 24 CFR 1.315 (e)).

Puntos máximos 20

Puntaje máximo total: 170

Las solicitudes que no hayan sido firmadas no serán consideradas.

Part 6 Valoración de la propiedad

El sub-beneficiario establecerá el valor de cada propiedad identificada para la compra en base al valor justo de mercado previo al evento, menos cualquier fecha de nacimiento para los solicitantes que eran dueños de la propiedad en el momento del desastre. Los propietarios que compraron la propiedad después de la fecha del desastre se limitarán al precio que el propietario pagó por la propiedad, que no debe exceder el valor justo de mercado previo al evento. Si se han realizado reparaciones a la propiedad, los recibos de reparación elegibles se agregan al precio de compra posterior al evento. Los gobiernos locales son responsables de contratar equipos contratados con licencia en el estado de Florida para proporcionar lo siguiente:

- Tasaciones;
- Título y servicios legales;
- Revisiones ambientales;
- Demolición de la propiedad; y
- Otros procesos de compra relacionados.

6.1 Tasaciones

El valor de la propiedad, ya sea actual o anterior al evento, según el estado de la propiedad en el momento del huracán Michael, debe derivarse de un método que dé como resultado una determinación razonable del valor justo de mercado. La metodología de tasación se utilizará en este programa, y las tasaciones deben ser realizadas por un tasador de acuerdo con los Estándares Uniformes de Práctica de Evaluación Profesional. El tasador debe cumplir con las leyes y requisitos estatales pertinentes y deberá tener la certificación, las calificaciones y las competencias adecuadas según el tipo de propiedad que se esté tasando. Al determinar el valor de muchas estructuras, el sub-beneficiario puede optar por realizar tasaciones para establecer un muestreo estadístico de los valores de la propiedad y desarrollar un factor de ajuste para aplicar a los valores tasados de impuestos para que reflejen razonablemente el valor de mercado de cada propiedad.

6.2 Título y Servicios Legales

El sub-beneficiario deberá realizar una búsqueda de título para cada propiedad que planea adquirir. El propósito de

la búsqueda del título es para asegurar que el propietario sea el único y real titular de la propiedad, identificar a otras personas con un interés en la propiedad y asegurarse de que el título sea claro. Título claro significa que no hay hipotecas o gravámenes pendientes en el momento de la venta. Además, no puede haber servidumbres incompatibles u otros gravámenes a la propiedad que la harían inelegible para la adquisición o que no cumpliera con las restricciones de uso de la tierra en espacios abiertos.

Otros requisitos incluyen:

- Se debe obtener una póliza de seguro de título, que demuestre un traspaso de título (de pago) claro, para cada propiedad aprobada que se adquirirá.
- Una inspección física del sitio para cada propiedad verificando que la propiedad no tenga gravámenes físicos, lo que puede requerir una inspección del sitio para establecer claramente los límites de la propiedad.
- El título de la propiedad debe transferirse mediante una escritura de garantía en todas las jurisdicciones que reconocen las escrituras de garantía.
- Todas las servidumbres o gravámenes incompatibles deben extinguirse.
- El sub-beneficiario tomará posesión en el momento de la liquidación.

- El sub-beneficiario debe registrar la escritura al mismo tiempo y junto con las restricciones programáticas de la escritura.
- La escritura que transfiere el título de la propiedad y las restricciones programáticas de la escritura se registrarán de acuerdo con la ley estatal y dentro de los 14 días posteriores a la liquidación.

6.3 Revisiones ambientales

El sub-beneficiario es responsable de realizar revisiones ambientales o hacer que dichas revisiones ocurran a través de proveedores contratados de servicios ambientales. El sub-beneficiario será responsable de asegurar que todas las revisiones se completen en todas las propiedades, lo que incluye las propiedades dañadas que serán adquiridas por el gobierno local, así como las propiedades que obtendrá el vendedor a través de la asistencia de reemplazo de vivienda. Esta revisión debe completarse antes de una adjudicación tanto para las propiedades adquiridas como para las asignadas. La nueva propiedad debe cumplir con los Estándares mínimos del Departamento de Servicios Sociales (DSS), según lo determinado por los Estándares de Calidad de Vivienda (HQS) bajo las pautas de HUD, o una inspección equivalente. Esto no debe completarse hasta que el dueño de la propiedad haya completado la fase de elegibilidad y se haya confirmado que es elegible para recibir asistencia.

Part 7 Requisitos y Tipos de Propiedad Elegibles

Los tipos de propiedad elegibles son propiedades no comerciales, que pueden incluir estructuras ocupadas por el propietario, propiedades residenciales de alquiler o lotes baldíos. Para ser considerada una propiedad elegible para el programa de compra, la propiedad debe satisfacer al menos uno de los siguientes requisitos:

- La propiedad está ubicada dentro de las áreas designadas (Área de riesgo de inundación especial (SFHA) o Área de inundación de alto riesgo) o
- La propiedad está ubicada fuera de las áreas designadas y cumple con uno de los siguientes requisitos:
 - La propiedad está sustancialmente dañada (el 51% o más del valor justo de mercado de la estructura antes del evento está dañado); o
 - La propiedad se considera un riesgo para la salud / seguridad; o
 - La propiedad está ubicada dentro de un canal de inundación.

Part 8 Elegibilidad del Proyecto

Las propiedades elegibles para la compra deben cumplir con los siguientes requisitos:

- La propiedad se comprará a un vendedor voluntario.
- La propiedad contiene una estructura que ha sido dañada o destruida debido al huracán Michael, o la propiedad se encuentra en una SFHA o un área de alto riesgo de inundación.
- Todas las servidumbres o gravámenes compatibles pueden y deben extinguirse.
- La propiedad no puede estar contaminada con materiales peligrosos en el momento de la compra, que no sean demoliciones accidentales o desechos domésticos.
- La propiedad no puede ser parte de un área de proyecto prevista, planificada o designada para la cual la tierra se adquirirá en una fecha determinada, y / o donde existe la intención de usar la propiedad para cualquier uso futuro público o privado inconsistente con el restricciones de escritura de espacios abiertos y requisitos de adquisición de FEMA (por ejemplo, carreteras y diques de control de inundaciones).
- La propiedad no se subdividirá antes de la compra, excepto por partes fuera del área de peligro identificada, como dentro de una SFHA o cualquier zona de riesgo identificada por FEMA.
- Las propiedades que hayan recibido rehabilitación o reparaciones a través del Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas no serán elegibles para recibir asistencia bajo el Programa de Compra Voluntaria de Vivienda.

8.1 Costo Elegible (Permitido)

Los costos permitidos para los proyectos de compra de propiedades dependen del alcance del proyecto. Se permiten los siguientes costos asociados con la compra de bienes raíces propensos a peligros y la demolición de estructuras:

- Valor de mercado de la propiedad inmueble (es decir, terreno y estructura), ya sea en el momento de la venta o inmediatamente antes del huracán Michael, según el estado de propiedad en el momento del huracán Michael.

Por lo tanto, si la tasación de la propiedad es antes del desastre, entonces toda la Duplicación de Beneficios (DOB) debe restarse de esta cantidad a menos que el propietario pueda proporcionar prueba de que los fondos se usaron para otro propósito elegible y debe excluirse como una compensación a la monto de la fecha de nacimiento.

- Honorarios por los costos de tasación necesarios, búsqueda de título, seguro de título, inspección de la propiedad y reconocimiento, si corresponde.
- Demolición y mudanza de propiedad.
- Tasas pagadas por servicios de revisión ambiental.
- Costos de reubicación asociados con inquilinos desplazados bajo la Ley de Reubicación Uniforme.

Los siguientes costos de las actividades de demolición en el sitio desocupado son generalmente permitidos si es necesario:

- Remoción de escombros de demolición a un relleno sanitario aprobado, que incluye escombros de la demolición de casas, garajes, entradas para vehículos, aceras y losas de concreto sobre el nivel del suelo.
- Reducción de amianto.
- Remoción de fosas sépticas. Si no se quita, los pisos y las paredes del tanque deben estar agrietados o desmoronados para que el tanque no retenga agua y luego se llene con arena u otro tipo de relleno limpio.
- Remoción de todos los cimientos de la estructura y las paredes del sótano hasta un punto al menos un pie por debajo del nivel de acabado del sitio.

- Eliminación de solo aquellos árboles que restrinjan el trabajo de demolición en cualquier estructura.
- Terminación de todos los servicios públicos abandonados hasta un punto al menos dos pies por debajo del nivel de acabado del sitio.
- Tapado de todos los pozos y / o remoción de componentes asociados.
- Clasificación, nivelación y estabilización del sitio de todos los sitios de demolición.

8.2 Costo No Elegible (No Permitido)

Los costos que no están permitidos bajo este Programa de Compra Voluntaria de Vivienda incluyen, pero no se limitan a:

- Compensación por terrenos que ya están en manos de una entidad elegible. Este es el caso incluso si la entidad elegible no es el sub-beneficiario del proyecto. Sin embargo, en ese caso, la compensación por los derechos de desarrollo (por ejemplo, la obtención de una servidumbre de espacio abierto) puede ser un costo admisible.
- La limpieza o remediación de propiedades contaminadas, excepto para la eliminación permitida de demoliciones accidentales y desechos domésticos peligrosos.

Part 9 Determinación del Premio

Las ciudades y los condados utilizarán la metodología FMV aplicable para determinar el valor justo de mercado de una propiedad para los vendedores en función del estado de propiedad en el momento del huracán Michael, y deben proporcionar documentación dentro de la solicitud al DEO para respaldar esa metodología:

- Los propietarios de propiedades elegibles en el momento del huracán Michael reciben una oferta para comprar la propiedad menos cualquier duplicación de beneficios (DOB).
- Los propietarios que compraron una propiedad elegible después del huracán Michael recibirán una oferta para comprar la propiedad según el valor justo de mercado previo al evento como base de su compra, sujeto a las siguientes limitaciones y revisión de DOB:
 - El monto del premio se limita al precio que el propietario pagó por la propiedad, sin exceder el valor justo de mercado previo al evento. Si se han realizado reparaciones a la propiedad, los recibos de reparación elegibles deben agregarse al precio de adquisición posterior al desastre.
 - Los bancos o compañías hipotecarias a los que se les haya transferido la propiedad después del huracán Michael se limitarán al monto del saldo de la hipoteca (liquidación). Esto es todo lo que recibirían los bancos o compañías hipotecarias si el dueño de la propiedad hubiera participado en el programa.
 - Las propiedades que están en ejecución hipotecaria y con el mismo propietario que antes del huracán Michael recibirán los ingresos restantes (es decir, gastos posteriores a la venta, impuestos, gravámenes) después de la venta de la propiedad, y la adjudicación se basará en el valor justo de mercado previo al evento.
 - Los fideicomisos, sucesiones y testamentos en vida recibirán una oferta basada en el valor justo de mercado previo al evento como si el propietario anterior al evento estuviera participando y sujeto a una revisión de DOB. Esta es la misma oferta que el propietario habría recibido si hubiera participado en el programa.
 - Si la propiedad está en el tribunal de quiebra, el administrador de la quiebra proporcionará la documentación de valoración que se utilizó para valorar la propiedad en el momento de la quiebra. El monto del premio no debe exceder el valor justo de mercado previo al evento; sin embargo, si la propiedad se mantiene en el fideicomiso y el propietario sigue siendo el titular de la escritura actual y no ha sido adquirida por el fideicomisario, se debe proporcionar documentación para demostrar que la propiedad aún está en escritura del propietario y solo se mantiene en el fideicomiso. Si se proporciona esta prueba, el propietario recibirá un premio basado en el valor justo de mercado de la propiedad antes del evento.

Part 10 Metodología de Cálculo de Premios

Rebuild Florida ha desarrollado múltiples programas de viviendas de recuperación de desastres basados en la naturaleza y el alcance del daño para cumplir con los objetivos de los esfuerzos de recuperación. Esta Metodología de Cálculo de Adjudicaciones demuestra un método para calcular la adjudicación de un individuo en el contexto del Programa de Compra Voluntaria de Vivienda mediante el uso del valor justo de mercado previo al evento y en combinación con otros programas de vivienda, como HMGP y los programas de Asistencia de Reemplazo de Vivienda y Asignación de Reemplazo de Vivienda. . Todos los premios están sujetos a DOB.

A continuación, se proporcionan cuatro ejemplos de cómo calcular la duplicación de beneficios para que el subbeneficiario los ofrezca en combinación con otros programas de vivienda:

- Programa de subvenciones para mitigación de peligros (HMGP): los sub-beneficiarios pueden utilizar los fondos CDBG-DR como fondos de contrapartida necesarios para las propiedades residenciales que se comprarán a través del programa HMGP de la jurisdicción local. Este es un programa voluntario de adquisición de bienes raíces financiado por FEMA para adquirir viviendas dañadas por inundaciones en FMV. HUD ha proporcionado un componente de contrapartida CDBG-DR financiado con 75% de fondos de FEMA (con hasta 25% de fondos de contrapartida de CDBG-DR) o 90% de fondos de FEMA (con hasta 10% de fondos de contrapartida de CDBG-DR).
- Programa de compra de CDBG-DR: Los sub-beneficiarios pueden financiar el 100% de la compra con fondos de CDBG-DR. Este es un programa voluntario de adquisición de bienes inmuebles con adjudicaciones que se limitan a la FVM previa al evento del terreno y la estructura.
- Asistencia para el reemplazo de vivienda: Los sub-beneficiarios pueden ofrecer incentivos a los solicitantes calificados de ingresos bajos a moderados como parte del diseño del programa de compra. Este es un programa para retener a la población de un área, otorgando hasta \$ 25,000 además del valor justo de mercado previo al evento de la casa de compra para los solicitantes de compra que califiquen por ingresos.
- Subsidio de reemplazo de vivienda: Los sub-beneficiarios pueden ofrecer un incentivo de menor valor a los participantes calificados que no cumplan con los requisitos de ingresos bajos a moderados. Este es un programa para aquellos que no cumplen con los requisitos de ingresos para la Asistencia para Reemplazo de Vivienda. Los participantes pueden ser elegibles para recibir hasta \$ 10,000 en Asistencia para el Reemplazo de Vivienda si su casa dañada cumple con ciertos requisitos.

Ambas adjudicaciones de reemplazo de vivienda están sujetas a la Ley Robert T. Stafford, que requiere que estos fondos se consideren una duplicación de beneficios. Estos fondos solo pueden usarse para comprar una casa nueva dentro de la misma jurisdicción fiscal. Además, los solicitantes solo pueden calificar para esta asistencia adicional si se mudan fuera de la llanura aluvial a un área de menor riesgo. Los sub-beneficiarios deben mantener documentación que describa cómo se determinó que la cantidad de asistencia era necesaria y razonable.

Part 11 Proceso de Duplicación de Beneficios

No se permiten los costos que dupliquen las cantidades recibidas o disponibles para el dueño de la propiedad o el inquilino afectado de otra fuente para el mismo propósito. La deducción se tomará de la oferta de compra si la oferta está determinada por un valor de mercado tasado antes del huracán Michael. El programa recuperará montos duplicados identificados después de que se hayan gastado los fondos de la subvención. Los propietarios que reciben pagos duplicados después de la conclusión del acuerdo de propiedad son responsables de reembolsar al sub-beneficiario esos fondos duplicados.

La financiación del programa de subvenciones estatales es complementaria a otras fuentes de financiación y debe reducirse en cantidades razonablemente disponibles (incluso si no se solicitan o reciben) de otras fuentes para abordar el mismo propósito o pérdida. El DEO, los subbeneficiarios y los participantes del proyecto, incluidos los propietarios e inquilinos, deben tomar medidas razonables para recuperar todos esos montos. Los montos que estén razonablemente disponibles para el individuo o entidad se tratarán como beneficios disponibles para el mismo propósito, incluso si él / ella / ella no los buscó.

Todos los subbeneficiarios deben crear e implementar una política de subrogación para abordar la recuperación de los fondos duplicados recibidos por un participante del programa después de la liquidación de los fondos de la subvención. Todos los subbeneficiarios deben celebrar un acuerdo de subrogación con cada participante del programa.

Los ajustes fiscales que resulten de las presentaciones relacionadas con las pérdidas de la propiedad de alquiler no se consideran una fecha de nacimiento y no afectan la adjudicación.

Para las valoraciones de la propiedad basadas en el valor justo de mercado posterior al desastre, no se tomará ningún DOB de la oferta. Un programa que proporciona el valor justo de mercado posterior al desastre a los solicitantes de compra solo proporciona el valor real de la propiedad; por lo tanto, el vendedor no se considera beneficiario de la asistencia CDBG-DR; por lo tanto, esta actividad no se incluye en la Ley Stafford.

Para las valoraciones de propiedades basadas en el valor justo de mercado anterior al desastre, los siguientes procedimientos ayudan a evitar que los fondos de la subvención dupliquen los beneficios disponibles de otras fuentes:

- Los propietarios que tienen un préstamo de la Administración de Pequeños Negocios de los EE. UU. Con una hipoteca sobre la propiedad que se va a adquirir deben reembolsar el préstamo o transferirlo a un nuevo préstamo al cierre.
- El sub-beneficiario identificará cualquier otra fuente potencial de beneficios para el propietario o inquilino.
- El sub-beneficiario es responsable de verificar la información a través de FEMA Data para reparaciones estructurales y reemplazo, y asistencia de alquiler o reubicación brindada a los inquilinos junto con la verificación de toda la información de cobertura del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP), incluida la cantidad pagada en un reclamo y la cantidad de cobertura disponible.
- El sub-beneficiario se coordinará con los propietarios, quienes deberán revelar todos los montos potenciales disponibles para ellos para el mismo propósito, como se describe anteriormente, incluida la asistencia de reparación o reemplazo recibida, todos los beneficios de seguro disponibles para ellos bajo una póliza existente (ya sea
- presentaron un reclamo o no), y cualquier recuperación potencial basada en litigios u otras obligaciones legales. El dueño de la propiedad debe tomar medidas razonables para recuperar dichos montos. Los montos que estén razonablemente disponibles o anticipados para el dueño de la propiedad se tratarán como beneficios disponibles para el mismo propósito, incluso si el dueño de la propiedad no los buscó.

Pautas del programa de compra voluntaria de viviendas por el huracán Michael

- El sub-beneficiario se coordinará con los inquilinos, quienes deberán revelar cualquier monto recibido por concepto de asistencia para el alquiler o la reubicación.

Part 12 Determinación de Asistencia para el Reemplazo de Vivienda

Debido a que este es un programa voluntario de compra de viviendas, los propietarios no son elegibles para recibir asistencia en virtud de la Asistencia Uniforme de Reubicación (URA) y la Ley de Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles. Sin embargo, los inquilinos que sean desplazados debido a la venta de la propiedad por parte del propietario al sub-beneficiario tienen derecho a recibir asistencia según la URA.

Todos los propietarios que participan en la compra son elegibles para recibir hasta la asistencia máxima de reemplazo de vivienda permitida por la Ley Robert T. Stafford. Todos los participantes de adquisiciones calificadas por ingresos son elegibles para recibir hasta \$ 25,000 en asistencia de reemplazo de vivienda más el valor de mercado previo al evento de su compra total. Aquellos que no califiquen por ingresos serán elegibles para hasta \$ 10,000 en subsidio de reemplazo de vivienda solo si la propiedad dañada se encuentra dentro del área designada.

Se deben cumplir los siguientes requisitos para calificar para la asistencia de reemplazo de vivienda:

- La casa comprada debe estar en el área designada o albergar a una familia de ingresos bajos a moderados.
- El propietario debe comprar una casa de reemplazo que sea más cara que la casa de compra.
- La casa de reemplazo debe estar ubicada dentro de la jurisdicción del sub-beneficiario.
- La casa de reemplazo debe considerarse decente, segura e higiénica.

Si los ingresos calificaron, la asistencia de reemplazo de vivienda sería un máximo de \$ 25,000. Sin embargo, la casa de reemplazo comprada debe tener un valor de \$ 25,000 más que la casa comprada para recibir el premio completo. Si el valor de la vivienda de reemplazo es menos de \$ 25,000 pero es mayor que el valor justo de mercado previo al evento de la vivienda comprada, la asistencia de reemplazo de vivienda del solicitante tendrá un tope por la diferencia. Si el solicitante no califica por ingresos, la cantidad máxima de vivienda de reemplazo que el solicitante puede recibir es de \$ 10,000. Los propietarios de lotes baldíos y propiedades de alquiler previos al evento no son elegibles para recibir asistencia de reemplazo de vivienda, ya que no ocupaban la estructura en el momento del desastre. Además, los propietarios posteriores al evento no son elegibles para recibir un premio de vivienda de reemplazo,

Si se compra una casa de alquiler a través del Programa de Compra Voluntaria de Vivienda y los inquilinos de las casas que deberán reubicarse, se consideran personas desplazadas que son elegibles para los beneficios de reubicación según la Ley de Reubicación Uniforme (URA). El subbeneficiario debe desarrollar e implementar políticas y procedimientos de URA y asegurarse de que todos los avisos, servicios y pagos requeridos otorgados a los inquilinos calificados bajo URA se brinden de manera oportuna.

Part 13 Restricciones de Espacios Abiertos

Para ser elegible, un proyecto debe resultar en la compra de una propiedad que cumpla con todos los requisitos que rigen el uso de los fondos de la subvención y el uso de los bienes inmuebles adquiridos, que incluyen:

- La propiedad adquirida, aceptada o de la cual se eliminan las estructuras tendrá una restricción de escritura permanente que requiere que la propiedad se mantenga solo para espacios abiertos, recreativos o de manejo de humedales.
- El sub-beneficiario dedicará y mantendrá la propiedad a perpetuidad para usos compatibles con prácticas de manejo de espacios abiertos, recreativos o de humedales, y será consistente con la conservación de las funciones naturales de la llanura aluvial.
- El sub-beneficiario debe registrar las restricciones de la escritura de acuerdo con la escritura modelo.

La construcción de nuevas estructuras solo está permitida cuando:

- Un edificio público está abierto en todos los lados y funcionalmente relacionado con un espacio abierto designado o uso recreativo.
- La estructura es un baño público.
- La estructura es compatible con el uso de espacios abiertos, recreativos o de manejo de humedales y las políticas y prácticas de manejo de llanuras aluviales y cuenta con la aprobación por escrito de DEO y FEMA antes de que comience la construcción de la estructura.
- Cualquier estructura nueva construida en la propiedad de acuerdo con el tercer subpárrafo anterior será elevada o a prueba de inundaciones a la Elevación de Inundación Base (BFE) más dos pies de francobordo como se define en el Registro Federal 24 CFR 55.2 (b) (10) y cumplirá los requisitos aplicables de las regulaciones de manejo de llanuras aluviales del Programa Nacional de Seguro contra Inundaciones (NFIP) o los códigos locales.
- Después de la liquidación, no se realizará ninguna asistencia federal por desastre para ningún propósito de ninguna fuente federal, ni pagos de seguro contra inundaciones con respecto a la propiedad, y ninguna persona o entidad solicitará dichos montos.
- El sub-beneficiario debe obtener la aprobación del DEO y del Administrador Regional de FEMA antes de transferir la propiedad (título de tarifa) de la propiedad a otra agencia pública u organización de conservación calificada. No se aprobará la transferencia de propiedad a ciudadanos privados y corporaciones.
- Todos los derechos de desarrollo en forma de servidumbre de conservación en la propiedad deben ser transmitidos a la organización de conservación o retenidos por el sub-beneficiario u otra entidad pública.
- El sub-beneficiario debe aceptar la responsabilidad de monitorear y hacer cumplir la restricción de escritura y / o servidumbre.