



Compra Voluntaria de Viviendas de Rebuild Florida

DIRECTRICES DEL PROGRAMA

Este documento proporciona directrices para los requisitos de Compra Voluntaria de Viviendas por Huracán Sally administrado por el Departamento de Comercio del Estado de Florida. Este programa está financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU., asignación de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de catástrofes descrito en las *Asignaciones Suplementarias para la Ley de Ayuda en caso de Catástrofes, 2021 (Supplemental Appropriations for Disaster Relief Act, 2021)* (Ley Pública 117-43).

VERSIÓN 1.2

29 de enero de 2024

HISTORIAL DE VERSIONES

Número de versión	Fecha de cambio	Resumen de los cambios
1.0	1/24/2023	Versión original publicada
1.1	02/28/2023	<p>En 2.0 Introducción se actualizó “debe comprar propiedades al valor justo de mercado posterior al evento” a “debe comprar propiedades al valor justo de mercado (FMV, por sus siglas en inglés) actual posterior a la tormenta” por coherencia con el Plan de Acción.</p> <p>Se añadió la sección 4.0 Derechos Civiles</p> <p>Se añadió el calendario del programa VHB a 5.0 Aplicación y administración de la compra</p> <p>Se añadieron las secciones 5.1 Solicitud del subreceptor, 5.2 Responsabilidades del subreceptor, 5.3 Período de divulgación, 5.4 Quejas, 5.5 Apelaciones</p> <p>En 7.0 Valoración de la propiedad se actualizó el lenguaje para indicar que el valor de la propiedad para las compras se basará en el valor justo de mercado “posterior al suceso”.</p> <p>Se actualizó 7.1 Tasaciones para que diga que se ofrecerá al propietario el valor de la vivienda tal y como se tasó <i>después</i> de la tormenta.</p> <p>Se añadió información relativa a las revisiones medioambientales y la autorización medioambiental a 7.3 Revisiones medioambientales</p> <p>9.3 Admisibilidad del sitio y las subsecciones 9.3.1 Inspección de daños y 9.3.2 Proceso de revisión medioambiental</p> <p>Se añadió Apéndice 2: Gráficos de ingresos medios del área</p> <p>Se añadió Apéndice 3: Demostraciones de la metodología de cálculo de adjudicaciones</p>
1.2	11/02/2023	<p>A partir del 1 de julio de 2023, y según Florida HB 5, ch. 2023-173, L.O.F. El Departamento de Oportunidad Económica de Florida pasó a llamarse Departamento de Comercio de Florida, conocido como “FloridaCommerce”.</p> <p>Para reflejar este cambio, todas las referencias al Departamento de Oportunidad Económica de Florida (incluidos “el Departamento” y “DEO”) se han actualizado para representar a FloridaCommerce. Las marcas asociadas (incluidos logotipos, fuentes y colores) se han actualizado en todo el documento</p>

POLÍTICA DE VERSIONES

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

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

CONTROL DE CAMBIOS DE LA POLÍTICA

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

Índice de contenidos

1.0 Definiciones y acrónimos	1
2.0 Introducción	7
3.0 Lucha contra el fraude, el despilfarro y los abusos.....	9
4.0 Derechos Civiles.....	10
5.0 Aplicación y administración de la compra	11
5.1 Solicitud del subreceptor	11
5.2 Responsabilidades del subreceptor.....	12
5.3 Período de divulgación	14
5.4 Quejas.....	15
5.5 Apelaciones.....	15
6.0 Objetivos nacionales.....	16
6.1 Cómo alcanzar el objetivo nacional	16
6.2 Ubicaciones.....	16
6.3 Umbral y criterios de calificación	16
6.3.1 Criterios de cumplimiento del umbral CDBG-DR:.....	17
6.3.2 Criterios de calificación	17
7.0 Valoración de la propiedad	19
7.1 Tasaciones.....	19
7.2 Títulos y servicios jurídicos.....	19
7.3 Revisiones medioambientales	20
8.0 Tipos de bienes elegibles y requisitos.....	21
9.0 Elegibilidad de los proyectos.....	22
9.1 Costo elegible (admisible)	22
9.2 Costo no elegible (no admisible).....	23
9.3 Admisibilidad del sitio	23
9.3.1 Inspección de daños	23
9.3.2 Proceso de revisión medioambiental.....	23
10.0 Determinación de la adjudicación	25
11.0 Metodología de Cálculo de las Adjudicaciones	26
12.0 Proceso de Duplicación de Beneficios	27
13.0 Determinación de la Ayuda para el Reemplazo de la Vivienda	28
13.1 Política de la Ley Uniforme de Reubicación	28
14.0 Restricciones del Espacio Abierto.....	29
Apéndice 1: Información sobre la Ley Uniforme de Reubicación	30

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

Apéndice 2: Gráficos de ingresos medios del área31

Apéndice 3: Demostraciones de la metodología de cálculo de adjudicaciones33

1.0 Definiciones y acrónimos

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

Llanura aluvial de 500 años – área geográfica, definida por la Agencia Federal de Gestión de Emergencias, sujeta a inundación por una crecida con una probabilidad del 0.2 % de ser inundada por una crecida en un año determinado.

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

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

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

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

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

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

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

Elevación Base de Inundación (BFE, por sus siglas en inglés): la Elevación Base de Inundación, determinada por la Agencia Federal de Gestión de Emergencias, es la relación entre la Elevación Base de Inundación y la elevación de una estructura. Se utiliza para determinar las primas del seguro contra inundaciones. El Registro Federal establece los requisitos mínimos de elevación para las propiedades que recibirán ayuda con fondos del CDBG-DR y que requieren elevación. El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano ha determinado que las estructuras diseñadas principalmente para uso residencial y situadas en la llanura aluvial de 100 años que reciban ayudas para nuevas construcciones, reparación

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

de daños sustanciales o mejoras sustanciales deben estar elevadas con el piso más bajo, incluido el sótano, al menos dos pies por encima del nivel básico de inundación.

Compra: la adquisición de una propiedad situada en una vía de inundación, llanura aluvial u otra Área de Reducción del Riesgo de Catástrofes con la intención de reducir el riesgo de peligros futuros.

CFR – Código de regulaciones federales.

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

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

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

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

CPD: planificación y desarrollo comunitarios

Área designada: el terreno determinado por el subreceptor que es elegible para el Programa de Compra Voluntaria de Vivienda.

DR: recuperación de catástrofes

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

Duplicación de beneficios (DOB, por sus siglas en inglés) – Cuando una persona, hogar, empresa, gobierno u otra entidad recibe ayuda financiera de múltiples fuentes para el mismo fin dentro del mismo periodo de tiempo, y la ayuda total recibida para ese fin es superior a la necesidad total de ayuda.

Recibos elegibles: comprobante de pago de artículos destinados estrictamente a la reconstrucción de la estructura afectada por el desastre. Los recibos deben consistir únicamente en instalaciones permanentes, como paneles de madera, paneles de yeso, pintura, alfombra, etc.

Propiedad elegible: propiedad que se encuentra dentro de las áreas designadas o que se encuentra fuera de las áreas designadas y que ha sufrido daños importantes y supone un riesgo para la salud y la seguridad.

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

FEMA – Agencia Federal de Gestión de Emergencias.

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

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

HMGP: Programa de Subvenciones para la Mitigación de Riesgos

HQS: Normas de Calidad de la Vivienda

HRRP: Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas de Subreceptores

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

Recibos no elegibles: recibos de reparaciones efectuadas en edificios independientes, como garajes o cobertizos, y artículos personales, como alimentos y ropa, gasolina, herramientas y equipos.

Beneficio de Área Bajo a Moderado (LMA, por sus siglas en inglés): actividad elegible que beneficia a todos los residentes de un área concreta, en la que al menos el 51 % de los residentes son personas con ingresos bajos a moderados, tal y como determina la información más reciente disponible del Censo decenal, junto con los límites de ingresos de la Sección 8 que se habrían aplicado en el momento en que la Oficina del Censo recopiló la información sobre ingresos, o una encuesta actual de los residentes del área de servicio.

Ingresos Bajo a Moderado (LMI, por sus siglas en inglés): ingresos inferiores al 80 % de los ingresos medios del área local.

Viviendas Moderado a Bajo (LMH, por sus siglas en inglés): actividades elegibles que se emprenden con el fin de proporcionar o mejorar estructuras residenciales permanentes que, una vez finalizadas, serán ocupadas por hogares con LMI. Para ser elegibles, las estructuras con una unidad deben estar ocupadas por un hogar con ingresos bajos a moderados, con dos unidades, al menos una unidad debe estar ocupada por hogares con ingresos bajos a moderados, y las estructuras con tres o más unidades deben tener al menos el 51 % ocupado por hogares con ingresos bajos a moderados.

Incentivos para Viviendas de Bajo a Moderado (LMHI, por sus siglas en inglés): incentivos para viviendas vinculados a una compra voluntaria u otras adquisiciones voluntarias de viviendas propiedad de Hogares con Ingresos Bajos o Moderados elegibles y que se proporcionen con el fin de trasladar al

hogar elegible fuera de la llanura aluvial afectada o a un área de menor riesgo, o de mejorar las estructuras residenciales que serán ocupadas por un hogar LMI.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Valor justo de mercado posterior al evento: el valor del terreno y de la vivienda para las parcelas, determinado por cada subreceptor, después del desastre.

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

RARAP: Plan Residencial de Ayuda contra el Desplazamiento y la Reubicación

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

Rebuild Florida: programa de recuperación de catástrofes creado por el Departamento de Comercio de Florida para contribuir a los esfuerzos de recuperación a largo plazo de Florida tras las catástrofes que han afectado a sus ciudadanos.

Entidad Responsable (ER): entidad responsable de determinados componentes del proceso de administración de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes, incluidas las revisiones medioambientales, la supervisión y la administración. La Entidad Responsable puede ser el Departamento de Comercio o una Unidad de Gobierno Local General, también conocida como subreceptor, según especifique FloridaCommerce.

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

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

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

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

Subconcesionario: beneficiario que ha demostrado su capacidad para llevar a cabo solicitudes competitivas debido a su experiencia relacionada con los objetivos del programa.

Subreceptor – receptor seleccionado por concurso, normalmente un gobierno local, al que FloridaCommerce proporciona fondos de la CDBG-DR para actividades de recuperación de catástrofes elegibles acordadas y documentadas en un Acuerdo de Subreceptor.

Acuerdo de Subvención: acuerdo entre el Departamento de Comercio y el subconcesionario para que éste lleve a cabo actividades con los fondos de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes.

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

Ley Uniforme de Ayuda a la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA, por sus siglas en inglés) de 1970, en su versión modificada: Ley federal que establece normas mínimas para los

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

programas y proyectos financiados con fondos federales que requieren la adquisición de bienes inmuebles (bienes raíces) o desplazan a personas de sus hogares, negocios o granjas. Las protecciones y ayudas de la URA se aplican a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles para proyectos federales o financiados con fondos federales de conformidad con el 49 CFR Parte 24 y las exenciones aplicables previstas en el Aviso Consolidado de la Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU., Apéndice B del Registro Federal Vol. 87, No. 23.

Necesidad urgente – necesidad reciente que supone una amenaza grave e inmediata para la salud o el bienestar de la comunidad.

VHB: Programa de Compra Voluntaria de Viviendas.

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

2.0 Introducción

La Oficina de Resiliencia a Largo Plazo (OLTR, por sus siglas en inglés) del Departamento de Comercio de Florida (FloridaCommerce) es el administrador de los fondos del programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo de la Comunidad - Recuperación de Catástrofes (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) asignados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés) y la Asignaciones Suplementarias para la Ley de Ayuda en caso de Catástrofes, Ley Pública (P.L.) 117-43 de 2022, aprobada el 30 de septiembre de 2021, y mediante la publicación del Registro Federal, Vol. 87, No. 23. El Departamento es el organismo responsable de la administración de los fondos para catástrofes asignados a actividades de vivienda, desarrollo económico e infraestructuras. El Departamento administra el Programa de Compra Voluntaria de Viviendas (VHB) de Rebuild Florida. El Programa VHB de Rebuild Florida CDBG-DR VHB está diseñado para hacer frente a las necesidades que quedan después de haber agotado todas las demás ayudas. Este plan detalla cómo se asignarán los fondos para hacer frente a las necesidades restantes insatisfechas en las áreas afectadas por el desastre en el noroeste de Florida y reducir la vulnerabilidad mediante adquisiciones y compras. Este programa beneficiará principalmente a los hogares con Ingresos Bajos a Moderados (LMI) con propiedades que se encuentran en un Área Especial de Peligro de Inundación (SFHA), y en áreas de alto riesgo de inundación para ayudar a reducir el impacto de futuras catástrofes.

La primera opción consiste en aprovechar la financiación del CDBG-DR como contrapartida de proyectos que también pueden optar a los programas de subvención de Asistencia para la Mitigación de Riesgos (HMA, por sus siglas en inglés). La segunda opción consiste en trabajar directamente con FloridaCommerce en proyectos ubicados en áreas LMI para comprar áreas residenciales en apoyo de espacios abiertos permanentes que respalden la infraestructura verde u otros sistemas de gestión de llanuras aluviales.

El Departamento dará prioridad a los proyectos de compra de viviendas que se centren en la adquisición de concentraciones de áreas residenciales que cumplan los requisitos de área LMI.

Las ciudades y condados interesados en este programa colaborarán con FloridaCommerce para determinar la viabilidad del proyecto. Una vez que se determine que un proyecto es viable, podrá optar a financiación en este programa. Se anima a los gobiernos locales a que movilicen fondos de contrapartida en el marco de este programa y también podrán incluir incentivos a los propietarios de viviendas para fomentar la reubicación.

Para todas las propiedades adquiridas por los subreceptores a través del Programa VHB, debe registrarse al cierre de la transacción un convenio restrictivo, a perpetuidad (es decir, que corra con la tierra), que prohíba toda futura reurbanización del sitio. La nueva urbanización se ubicaría en un emplazamiento alternativo con menor riesgo de inundación y se construiría de acuerdo con el código de edificación y las normas de elevación, y cumpliría los requisitos del CDBG-DR. Las propiedades que hayan sido rehabilitadas o reparadas a través del Programa de Reparación y Reemplazo de Viviendas (HRRP, por sus siglas en inglés) del Subreceptor no podrán optar a ayudas del Programa VHB. No obstante, se podrá exigir a los subreceptores, caso por caso, que repongan/reemplacen las unidades de vivienda ocupadas por inquilinos que hayan sido demolidas a través del Programa VHB de conformidad con los requisitos del Aviso de Anuncio de Asignación (AAN, por sus siglas en inglés) en FR Vol. 87, No. 23 y el Apéndice B de FR Vol. 87, No. 23 (el "Aviso Consolidado") sección IV.F.1 y según las instrucciones de FloridaCommerce. Las unidades de reemplazo deben estar situadas fuera de la zona de compra y de cualquier Área Especial de Peligro de Inundación (SHFA).

Las ciudades o condados que participan en este programa deben comprar propiedades al valor actual justo de mercado (FMV, por sus siglas en inglés) posterior al evento del terreno y la estructura para

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

todos los vendedores que eran dueños de la propiedad en el momento del huracán Sally. Para todos los vendedores que posean propiedades después del huracán Sally, el FMV posterior al evento debe ser utilizado para comprar la propiedad y no puede exceder el FMV posterior al evento y las propiedades ubicadas en el área designada deben ser restringidas por escritura para permanecer como espacio verde a perpetuidad. Además del FMV posterior al evento de la propiedad, los propietarios elegibles con ingresos calificados también pueden recibir un incentivo de ayuda 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. Todas las adjudicaciones están sujetas a la Ley Robert T. Stafford de Ayuda para Catástrofes y Ayuda de Emergencia (Ley Stafford), que exige que todos los fondos utilizados para fines relacionados con catástrofes se deduzcan como Duplicación de Beneficios (DOB, por sus siglas en inglés), lo que se trata con más detalle a continuación.

3.0 Lucha contra el fraude, el despilfarro y los abusos

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

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

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

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

4.0 Derechos Civiles

Todos los subreceptores deben cumplir los requisitos en materia de derechos civiles. El Departamento supervisará el cumplimiento de las actividades de los subreceptores. Las leyes de derechos civiles aplicables a los programas de CDBG-DR de Florida se establecen en los siguientes estatutos y Órdenes Ejecutivas:

- **Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964:** Esta ley establece que no se excluirá a ninguna persona de la participación, ni se le denegarán los beneficios del programa, ni será objeto de discriminación por motivos de raza, color u origen nacional.
 - **Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, en su versión modificada (Ley de Vivienda Justa):** Esta ley prohíbe la discriminación en materia de vivienda por motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional. También exige al HUD que administre sus programas de manera que promuevan afirmativamente la vivienda justa.
 - **Sección 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973, en su versión modificada:** Esta ley establece que ninguna persona cualificada, únicamente por razón de su discapacidad, será excluida de la participación (incluido el empleo), se le denegarán los beneficios del programa o será objeto de discriminación.
 - **Sección 109 de la Ley de Vivienda y Desarrollo Urbano de 1974, en su versión modificada:** Esta ley establece que, en el marco de cualquier programa o actividad financiada total o parcialmente en virtud del Título I o del Título II de la ley (independientemente del valor en dólares de un contrato), no se excluirá a ninguna persona de la participación (incluido el empleo), ni se le denegarán los beneficios del programa, ni será objeto de discriminación por motivos de raza, color, origen nacional o sexo.
 - **La Ley de Discriminación por Razón de Edad de 1975, en su versión modificada:** Esta ley establece que no se excluirá a ninguna persona de la participación, ni se le denegarán los beneficios del programa, ni será objeto de discriminación por motivos de edad.
 - **Orden ejecutiva 11063:** Esta ley establece que ninguna persona será discriminada, por motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional, en las viviendas (e instalaciones relacionadas) proporcionadas con ayuda federal, ni en las prácticas de préstamo con respecto a las prácticas residenciales cuando dichas prácticas estén relacionadas con préstamos asegurados o garantizados por el gobierno federal.
 - **Orden ejecutiva 11246, en su versión modificada:** Esta ley establece que no se discriminará a ninguna persona por motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional en ninguna fase del empleo durante la ejecución de contratos de construcción federales o con ayuda federal superiores a \$10,000.
 - **Igualdad de acceso a viviendas subvencionadas o aseguradas por el HUD-24 CFR 5.105 (a)(2)(i) y (ii):** Esta normativa exige la igualdad de acceso a la vivienda en los programas del HUD, independientemente de la orientación sexual, la identidad de género o el estado civil.
- Capítulo 760 de los Estatutos de Florida:** Incluye la Ley de Derechos Civiles de Florida y la Ley de Vivienda Justa.

5.0 Aplicación y administración de la compra

Una ciudad o condado debe solicitar el VBH de CDBG-DR ofrecido en su comunidad. En el momento de la solicitud, el subreceptor identifica las propiedades que podrían acogerse al programa. Se determinará un presupuesto basado en el FMV posterior a la catástrofe de todas las propiedades identificadas como elegibles para el programa que fueran propiedad de los vendedores en el momento de la catástrofe; sin embargo, todas las propiedades identificadas como elegibles para el programa que hayan sido adquiridas después de la catástrofe tendrán presupuestos determinados sobre la base del precio de compra, que no debe superar el FMV posterior a la catástrofe. Si se adjudica, la ciudad o el condado firmarían un contrato con FloridaCommerce para administrar y supervisar su jurisdicción en la que se aplica el programa.

Los propietarios que solicitan acogerse al programa VHB presentan sus solicitudes directamente al subreceptor. Una vez que el nivel local de gobierno aprueba la solicitud de un propietario individual para la asistencia de compra, el subreceptor debe presentar la solicitud al Departamento para la verificación de que la propiedad no está recibiendo o no ha recibido asistencia de reparación o reemplazo de viviendas de Rebuild Florida. Un propietario no puede ser elegible para la ayuda de compra si el propietario ha recibido fondos de CDBG-DR para reparar la propiedad. Un subreceptor puede subcontratar a un administrador externo para que administre el programa en su nombre.

Actualmente, el calendario programático general para las actividades del VHB del Huracán Sally es el siguiente:

- 24 de enero de 2023 - 9 de abril de 2023: Período del ciclo de solicitud
- 9 de abril de 2023 - 1 de junio de 2023: Revisión y puntuación de solicitud
- 1 de junio de 2023 - 28 de junio de 2023: Comercio de Florida realiza visitas a las instalaciones
- 14 de julio de 2023 - 22 de julio de 2023: Anuncio de adjudicación
- 24 de julio de 2023 - 24 de agosto de 2023: Ejecución de los acuerdos del subreceptor

5.1 Solicitud del subreceptor

La Petición de solicitudes para VHB se abrirá el 24 de enero de 2023 y permanecerá abierta durante un periodo de admisión mínimo de 80 días. Solo puede haber una solicitud por agencia o entidad que responda. Cualquier ampliación del plazo de admisión de solicitudes más allá de 80 días se anunciará a través del sitio web de Rebuild Florida en www.RebuildFlorida.gov.

Una organización puede solicitar financiación del subreceptor para ejecutar el VHB registrándose para una solicitud de VHB a través del enlace de la página web del VHB del huracán Sally en <https://floridajobs.org/cdbg-dr/Hurricane-Sally/rebuild-florida-hurricane-sally-voluntary-home-buyout-program>.

Las solicitudes deben ser:

- Impresas y cumplimentadas en el Portal de Solicitudes de FloridaCommerce;
- Cumplimentadas en PDF (previa solicitud); o
- Presentadas electrónicamente a través de HousingSubrecipient@commerce.fl.gov

El ciclo de solicitud comenzó el 24 de enero de 2023 y se extenderá hasta el 14 de abril de 2023. Los subreceptores deben cumplimentar y presentar una solicitud dentro de este plazo de 80 días. Todas las solicitudes deberán ir acompañadas de los siguientes documentos:

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

- Un estado financiero anual, que proporcione el estado financiero más reciente preparado de conformidad con el 2 CFR 200.510, incluido un calendario de gastos, hallazgos y costos cuestionados;
- Nombres e información de contacto del personal que se encargará de la supervisión local de la solicitud, el posible contrato y los requisitos aplicables.
- Políticas y procedimientos locales de contratación,
- Otra documentación requerida, si procede.

Además de los documentos requeridos enumerados anteriormente, el solicitante subreceptor deberá estar preparado y dispuesto a facilitar la siguiente información:

- Plan de participación ciudadana: Enumere todas las oportunidades que se brindaron a los ciudadanos para participar en la determinación de estas necesidades (audiencia pública, reunión comunitaria, encuesta, etc.).
- Evaluación de las necesidades de la comunidad: Enumerar la causa de los daños, el estado actual de la actividad y una descripción detallada del proyecto que coincida con las condiciones específicas relacionadas con las inundaciones y tormentas que causaron daños directos (fecha y duración), y los impactos en la comunidad que resultaron de los daños relacionados con el desastre, un desglose de las áreas identificadas como áreas de alto riesgo de la FEMA para incluir las vías de inundación.
- Enumere el material presentado como documentación de la condición relacionada con el huracán Sally.
- Describa cómo las actividades propuestas abordarán los daños resultantes del huracán Sally.
- Proporcione un análisis de las categorías de ingresos de los hogares en el área de LMI afectados por el desastre, como prueba de las reclamaciones de FEMA u otros datos aprobados Comercio de Florida, desglosados por:
 - 0 % - 30 % AMI, ingresos muy bajos.
 - 31 % - 50 % AMI, ingresos bajos.
 - 51 % - 80 % AMI, ingresos moderados.
- Proporcione información presupuestaria completa que incluya el FMV y el costo admisible adicional. Consulte Apéndice 3: Demostraciones de la metodología de cálculo de adjudicaciones para ver un ejemplo de tabla con esta información.
- Proporcione un calendario del proyecto que no supere los 36 meses tras la ejecución del contrato entre el subreceptor y Comercio de Florida.
- Si se están apalancando fondos en un programa de contrapartida para el HMGP, facilite el monto de la financiación y una descripción de su uso.

Los solicitantes subreceptores deben estar preparados para responder a las siguientes preguntas:

- ¿Requerirá la ayuda una actividad de reubicación que requiera el cumplimiento de la Ley Uniforme de Reubicación (URA, por sus siglas en inglés)?
- ¿Cuál es el uso final del inmueble?
- ¿Cuántos hogares están ocupados por personas de 62 años o más y/o menores de 18 años?
- ¿Cuántos hogares están ocupados por personas discapacitadas, minusválidas o con necesidades especiales?
- ¿Hay mujeres cabezas de familia o cabezas de familia discapacitados?

5.2 Responsabilidades del subreceptor

Los subreceptores adjudicados deben suscribir un acuerdo de subreceptor con FloridaCommerce y cumplir los criterios de referencia de rendimiento y los términos y condiciones que figuran en el mismo.

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

Al suscribir un acuerdo de subreceptor y participar en el VHB, los subreceptores también deben aceptar las siguientes responsabilidades:

- Cumplir las presentes directrices del Programa VHB, el Plan de Acción y cualquier modificación posterior del Plan de Acción, así como todas las leyes federales, estatales y locales aplicables.
- Cumplir o superar las normas federales de aseguramiento. Los subreceptores deben establecer criterios de suscripción que, como mínimo, cumplan con los criterios de aseguramiento del CDBG-DR que se encuentran en 24 CFR 570.209. Debe demostrarse que los costos del proyecto son razonables. Todas las demás fuentes de financiación deben estar comprometidas o no estar disponibles para el solicitante. Los costos del proyecto deben basarse en las necesidades, y la documentación debe ser suficiente para demostrar que los fondos del CDBG-DR no suplantarán la financiación o ayuda financiera no federal.
- Cumplir con el requisito de que los subreceptores no lleven a cabo ninguna de las actividades previstas en su acuerdo con FloridaCommerce de manera que resulte en una DOB prohibida, tal y como se define en la Sección 312 de la Ley Stafford (42 U.S.C. 5155 y *siguientes*) y como se describe en las Leyes de Consignaciones.
- Cumplir la Ley Davis-Bacon (DBA, por sus siglas en inglés) (40 U.S.C.A. sección 276a a 276a-5) con el fin de preservar las normas salariales locales y promover el empleo local.
- Incluir la siguiente declaración en todos los materiales y solicitudes del programa:
“Advertencia: Cualquier persona que, a sabiendas, haga una reclamación o declaración falsa al HUD puede ser objeto de sanciones civiles o penales en virtud de 18 U.S.C. 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729”.
- Llevar a cabo revisiones medioambientales o exigir que dichas revisiones se realicen a través de proveedores de servicios medioambientales contratados, lo que incluye las propiedades dañadas que vayan a ser adquiridas por el gobierno local, así como las propiedades obtenidas por el vendedor a través de la ayuda para la sustitución de viviendas.
- Diseñar y poner en marcha una campaña de divulgación pública dirigida a los propietarios de viviendas que puedan haberse visto afectados por el huracán Sally. Para más información sobre la divulgación pública, consulte 5.3 Período de divulgación.
- Diseñar una solicitud de subvención de VHB y un proceso de solicitud.
- Evaluar cada solicitante de subvención para determinar la posibilidad de la DOB y rechazar cualquier monto de subvención que constituya tal duplicación.
- Supervisar el cumplimiento de los términos y condiciones del acuerdo de subvención por parte de los concesionarios.
- Documentar todas las actividades y mantener archivos organizados accesibles al Departamento o a sus representantes previa solicitud.

Además, los subreceptores deberán facilitar al Departamento lo siguiente:

- Un presupuesto detallado y medir mensualmente los costos reales frente a los previstos.
- Un informe mensual en el que se resuman los progresos realizados hasta la fecha, las actividades previstas para el mes siguiente y los riesgos o problemas detectados para la ejecución del proyecto. El informe debe incluir métricas que demuestren los costos de ejecución hasta la fecha con los gastos previstos.
- Un informe mensual en el que se detallan las subvenciones concedidas y los fondos desembolsados.
- Un calendario detallado de ejecución coherente con los hitos descritos en estas directrices, e informar mensualmente de los avances reales con respecto a los previstos.

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

Los subreceptores del VHB deben desarrollar y ejecutar políticas y procedimientos para la puesta en marcha del programa y actualizar estas políticas y procedimientos de manera oportuna y a petición de FloridaCommerce. Estas políticas y procedimientos incluyen:

- Políticas y procedimientos que, como mínimo, incluyan información sobre el proceso de solicitud, los requisitos de solicitud, los criterios de suscripción, los requisitos de cumplimiento y la metodología de elaboración de informes.
- Políticas y procedimientos para detectar y prevenir el fraude, el despilfarro y los abusos que deben:
 - Describir cómo verificará el subreceptor la exactitud de la información del solicitante,
 - Describir la política de supervisión del subreceptor indicando cómo y por qué se lleva a cabo la supervisión, la frecuencia de la misma y qué elementos se supervisarán, y
 - Establecer procedimientos para remitir los casos de fraude, despilfarro y abuso a la Línea Directa contra el Fraude de la OIG del HUD en: 1-800-347-3735 o hotline@hudoig.gov.
- Políticas y procedimientos elaborados de conformidad con los requisitos establecidos en 2 CFR Parte 200 Requisitos administrativos uniformes, principios de costos y requisitos de auditoría para subvenciones federales, según proceda.
- Políticas y procedimientos para las reclamaciones y garantizar que todas las reclamaciones se resuelven en un plazo de 15 días laborables desde su recepción.
- Políticas y procedimientos de apelaciones.
- Políticas y procedimientos de subrogación y suscribir un acuerdo de subrogación con cada solicitante financiado.
- Políticas y procedimientos para cualquier persona que pueda optar a una ayuda en virtud de la URA, en su versión modificada (49 CFR Parte 24), y 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés), en su versión modificada (24 CFR Parte 42).

5.3 Período de divulgación

Cada subreceptor debe ejecutar un Plan de Divulgación basado en una Evaluación de Necesidades. Antes de iniciar el periodo de presentación de solicitudes, todos los subreceptores deben celebrar al menos dos reuniones públicas que ofrezcan al público una oportunidad razonable de participar. Las reuniones públicas deben detallar datos concretos sobre los proyectos propuestos. Se anima a los subreceptores a que se pongan en contacto con los propietarios de viviendas a través de la prensa, las redes sociales, los anuncios en el sitio web de las áreas afectadas, etc. Rebuild Florida supervisará las actividades de divulgación de los subreceptores para verificar que se hayan empleado prácticas de marketing afirmativo. El proceso de divulgación ayudará al subreceptor a recopilar información para respaldar las opciones de diseño del programa que mejor se adapten a las necesidades de la comunidad. Cada reunión de divulgación debe abordar, como mínimo, lo siguiente:

- Datos históricos sobre inundaciones que incluirán mapas que demuestren la extensión y el grado de los daños causados por el desastre a lo largo del tiempo;
- Explicar los costos y los costos futuros que conllevan los desastres relacionados con el viento, las inundaciones y las marejadas ciclónicas;
- Demostrar el costo futuro de la cobertura del seguro contra inundaciones;
- Abordar las necesidades y preocupaciones de los propietarios residenciales, los propietarios no residenciales y los inquilinos;
- Presentar los beneficios de la compra y las ventajas del reasentamiento en las áreas objetivo.
- Proporcionar información a los propietarios de viviendas de lo que se requerirá para completar el proceso de solicitud.

5.4 Quejas

Los subreceptores elaborarán y aplicarán un protocolo de quejas para registrar, seguir y resolver todas las quejas relacionadas con los proyectos de VHB. El protocolo de resolución de quejas debe garantizar que se proporciona una respuesta oportuna a cualquier persona o entidad en un plazo de 15 días laborables a partir de la recepción de la queja. Las quejas relativas a fraude, despilfarro o abuso de fondos públicos deben remitirse a la línea directa contra el fraude de la OIG del HUD al 1-800-347-3735 o: hotline@hudoig.gov. El Departamento supervisará el cumplimiento de estos requisitos por parte de los subreceptores.

5.5 Apelaciones

El subreceptor establecerá procedimientos de apelación para ofrecer a los solicitantes la oportunidad de impugnar las decisiones del subreceptor relacionadas con la admisibilidad, el monto de la subvención, el valor de tasación y/o la DOB. El Departamento revisará los procedimientos de apelación de los subreceptores y supervisará las respuestas a los mismos.

6.0 Objetivos nacionales

Beneficio para personas con LMI o Necesidad Urgente (satisfacer una necesidad que tiene una urgencia particular). El programa de compra de viviendas impulsado por el CDBG-DR cumplirá o superará su objetivo nacional general de LMI al exigir que todas las actividades cumplan todos los requisitos de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés) y uno de los siguientes criterios de objetivos nacionales, tal y como se indica en el Registro Federal, Vol. 87, No. 23 (p. 6374):

1. Beneficio del Área de Ingresos Bajos a Moderados (LMA): las propiedades adquiridas a través de compras se utilizarán de forma que beneficien a un área de servicio en la que al menos el 51 % de los residentes sean LMI. Las áreas de compra propuestas se someterán a una revisión de elegibilidad para asegurar que el uso final de las propiedades resulta en un área de servicio del proyecto donde al menos el 51 por ciento de los residentes son LMI.
2. Criterios de Incentivo a la Vivienda para Baja o Moderada (LMHI): la compra debe corresponder a un hogar LMI elegible, y el incentivo a la vivienda se utiliza con el fin de trasladarse fuera de la llanura aluvial afectada a un área de riesgo de inundación reducido.

6.1 Cómo alcanzar el objetivo nacional

Al emprender actividades de compra y para demostrar que una compra cumple el Objetivo Nacional de Vivienda Moderada a Baja (LMH), y de acuerdo con la normativa estatal de CDBG en 24 CFR 570.483(b)(3), la normativa de CDBG de derecho en 24 CFR 570.208, debe aplicar el Objetivo Nacional de LMH a la actividad elegible llevada a cabo con el fin de proporcionar o mejorar estructuras residenciales permanentes que, una vez finalizadas, serán ocupadas por hogares LMI. Por lo tanto, un programa de compra que se limita a pagar a los propietarios para que abandonen sus viviendas existentes no da lugar a que un hogar LMI ocupe una estructura residencial y, por lo tanto, no puede cumplir los requisitos del Objetivo Nacional de LMH.

Si el subreceptor opta por comprar hogares LMI, la compra puede estructurarse de una de las siguientes maneras para cumplir el objetivo nacional:

- El subreceptor debe combinar las adquisiciones de las propiedades con otro beneficio directo, como el programa de asistencia y subsidios para el reemplazo de viviendas que Rebuild Florida ha establecido como incentivo para el Programa VHB, o bien
- El subreceptor debe cumplir los criterios de beneficio del área LMI, siempre que el subreceptor pueda documentar que las propiedades adquiridas a través de las compras se utilizarán de forma que beneficien a todos los residentes de un área en la que al menos el 51 % de los residentes sean personas LMI. Al utilizar este enfoque, el subreceptor debe definir el área de servicio basándose en el uso final de las propiedades adquiridas.

6.2 Ubicaciones

Aquellos condados que recibieron una declaración tanto de Asistencia Individual (IA, por sus siglas en inglés) como de Asistencia Pública (PA, por sus siglas en inglés) de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés) después del Huracán Sally son elegibles para solicitar al Departamento ser un subreceptor de fondos y administrar un Programa VHB local.

6.3 Umbral y criterios de calificación

El Departamento aplicará un proceso en dos fases para examinar las solicitudes.

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

En primer lugar, las propuestas deben superar los criterios de cumplimiento del umbral CDBG-DR del HUD. En segundo lugar, FloridaCommerce revisará y puntuará cada propuesta basándose en los Criterios de calificación.

Si una propuesta no cumple alguno de los Criterios de Umbral, FloridaCommerce no puede proceder a calificarla para considerar su financiación.

La calificación máxima para los Criterios de calificación es de 200 puntos.

6.3.1 Criterios de cumplimiento del umbral CDBG-DR:

1. Los proyectos o programas deben cumplir un objetivo nacional del CDBG-DR como, por ejemplo:
 - A. Beneficio para las personas con LMI
 - B. Necesidad urgente (satisfacer una necesidad que tiene una urgencia especial)
2. Los proyectos o programas deben abordar una clara necesidad insatisfecha:
 - A. Vinculada al huracán Sally,
 - B. Servir principalmente a las poblaciones con LMI, y
 - C. Servir principalmente para actividades relacionadas con la vivienda.

6.3.2 Criterios de calificación

Una vez que se determine que una propuesta satisface los Criterios de Cumplimiento del Umbral del CDBG-DR, FloridaCommerce aplicará una puntuación basada en los siguientes Criterios de calificación. La puntuación máxima del Criterios de calificación es 200.

		Puntos máximos
1.	Beneficio para los hogares con LMI: La puntuación LMI se determinará en función de los ingresos familiares promedio de todos los propietarios de viviendas que se incluirán en el proyecto. El solicitante debe proporcionar los datos de LMI de los propietarios de viviendas en forma de porcentaje. Por ejemplo, si el LMI de la zona de servicio es del 65 por ciento, Comercio de Florida multiplicará por 50 (la cantidad máxima de puntos) para recibir la puntuación final de LMI de 32.5 puntos.	50
2.	Adquisición de propiedades en Áreas Especial de Peligro de Inundación sin seguro de inundación: Se otorgarán 10 puntos por cada hogar situado en un Área Especial de Peligro de Inundación que no disponga de seguro contra inundaciones.	40
3.	Vulnerabilidad de la población con LMI atendida: Las solicitudes que se dirijan a las siguientes poblaciones vulnerables recibirán mayor puntuación. Las necesidades especiales de las personas que no carecen de hogar pero necesitan una vivienda de apoyo (por ejemplo, ancianos de 62 años o más, personas con discapacidad, personas con adicción al alcohol u otras drogas, personas con VIH/SIDA y sus familias y residentes en viviendas públicas, tal como se indica en 24 CFR 1.315(e)). 5 Puntos por individuo cualificado dentro de un hogar.	35

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

4.	<p>Concentración de propiedades residenciales LMI adquiridas:</p> <p>Se concederán 10 puntos a los solicitantes en caso de que deban adquirirse cinco o más propiedades colindantes ocupadas por hogares con LMI para la realización del proyecto.</p> <p>Se concederán 5 puntos a los solicitantes cuando se vayan a adquirir tres o cuatro propiedades colindantes ocupadas por hogares con LMI para la realización del proyecto.</p> <p>Se concederá 1 punto a los solicitantes en caso de que deban adquirirse menos de tres propiedades colindantes ocupadas por hogares con LMI para la realización del proyecto.</p>	15
5.	<p>Aprovechamiento de fondos:</p> <p>10 Puntos Fondos del CDBG-DR utilizados como contrapartida local del programa federal.</p> <p>5 Puntos Fondos del CDBG-DR utilizados junto con fondos aprovechados del solicitante.</p>	15
6.	<p>Beneficio para el área destinataria:</p> <p>15 Puntos Fondos del CDBG-DR utilizados para un diseño creativo de las aguas pluviales.</p> <p>10 Puntos Fondos del CDBG-DR utilizados para el desarrollo de espacios verdes.</p>	25
7.	<p>Propone un presupuesto razonable:</p> <p>Los presupuestos de las propuestas reflejan la razonabilidad de los costos y los esfuerzos afirmativos para aprovechar los fondos del CDBG-DR con financiación adicional para abordar las necesidades insatisfechas. La descripción del presupuesto refleja la investigación, los presupuestos y/o los precios contratados.</p>	15
8.	<p>Personal y capacidad de gestión: La entidad local cuenta con la experiencia y la capacidad necesarias para llevar a cabo el proyecto y para realizar el mantenimiento requerido.</p>	5
Puntuación máxima total:		200

7.0 Valoración de la propiedad

El valor de cada propiedad identificada para la compra será establecido por el subreceptor basándose en el FMV posterior al evento, menos cualquier DOB para los solicitantes que poseían la propiedad en el momento de la catástrofe. Los propietarios que adquirieron la propiedad después de la catástrofe se verán limitados al precio que pagaron por ella, que no debe superar el FMV posterior a la catástrofe. Si se han efectuado reparaciones en la propiedad, los recibos de reparación subvencionables se añaden al precio de compra posterior al evento. Los gobiernos locales son responsables de contratar equipos que tengan licencia en el Estado de Florida para proporcionar lo siguiente:

- Tasaciones;
- Títulos y servicios jurídicos;
- Revisiones medioambientales;
- Demolición de la propiedad; y
- Otros procesos de compra relacionados.

7.1 Tasaciones

El FMV actual dependiendo del estado de propiedad en el momento del Huracán Sally, debe derivarse de un método que resulte en una determinación razonable del FMV. En este programa se utilizará la metodología de tasación, y las tasaciones deberán ser realizadas por un tasador de conformidad con las Normas Uniformes de Práctica Profesional de la Tasación. El tasador debe cumplir con las leyes y requisitos estatales pertinentes y tendrá la certificación, cualificaciones y competencias adecuadas en función del tipo de propiedad que se esté tasando. A la hora de determinar el valor de muchas estructuras, el subreceptor puede optar por realizar tasaciones para establecer un muestreo estadístico de los valores de las propiedades y desarrollar un factor de ajuste para aplicarlo a los valores de tasación fiscal de modo que reflejen razonablemente el valor de mercado de cada propiedad. El subreceptor informará por escrito al propietario de lo que considera que es el valor de mercado de la propiedad. El Departamento supervisará las prácticas de evaluación de cada subreceptor.

Se utilizarán tasadores inmobiliarios con licencia de Florida para valorar las propiedades en el programa de recompra. El subreceptor ofrecerá al propietario el valor de la vivienda según la tasación después de la tormenta. Además, el subreceptor debe establecer políticas de incentivos a la vivienda. Las políticas del subreceptor deben garantizar que sus incentivos en materia de vivienda cumplen los requisitos aplicables en materia de derechos civiles y promoción positiva de la vivienda justa y que no se discrimina a ninguna clase protegida. El Departamento revisará y aprobará las políticas de incentivos a la vivienda establecidas por el subreceptor.

7.2 Títulos y servicios jurídicos

El subreceptor realizará un estudio de la titularidad de cada propiedad que tenga previsto adquirir. La finalidad del estudio de titularidad es garantizar que el propietario es el titular único y real de la propiedad, identificar a otras personas con un interés en la propiedad y asegurarse de que el título está limpio. Título limpio significa que no hay hipotecas o gravámenes pendientes en el momento de la venta. Además, no puede haber servidumbres incompatibles u otros gravámenes sobre la propiedad que la hagan inelegible para su adquisición o que la hagan no conforme con las restricciones de uso del suelo para espacios abiertos.

Otros requisitos son:

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

- Una póliza de seguro de título, que demuestre una transmisión de título limpio (de honorarios), que debe obtenerse para cada propiedad aprobada que vaya a adquirirse;
- Una inspección física de cada propiedad para verificar que no tiene gravámenes físicos, lo que puede requerir un estudio topográfico para establecer claramente los límites de la propiedad;
- El título de propiedad debe transferirse mediante una escritura de garantía en todas las jurisdicciones que reconocen las escrituras de garantía;
- Deben extinguirse todas las servidumbres o gravámenes incompatibles;
- El subreceptor tomará posesión en el momento de la liquidación;
- El subreceptor debe registrar la escritura al mismo tiempo y junto con las restricciones programáticas de la escritura; y
- La escritura por la que se transfiere la titularidad de la propiedad y las restricciones programáticas de la escritura se registrarán de acuerdo con la legislación estatal y en un plazo de 14 días tras la liquidación.

7.3 Revisiones medioambientales

El subreceptor es responsable de llevar a cabo las revisiones medioambientales o de hacer que dichas revisiones se realicen a través de proveedores de servicios medioambientales contratados. El subreceptor será responsable de garantizar que se completen todas las revisiones de todas las propiedades, lo que incluye las propiedades dañadas que vayan a ser adquiridas por el gobierno local, así como las propiedades que vaya a obtener el vendedor a través de la ayuda para el reemplazo de viviendas. Esta revisión debe realizarse antes de la adjudicación, tanto para los bienes adquiridos como para los adjudicados. La nueva propiedad debe cumplir las normas mínimas de Decencia, Seguridad y Salubridad (DSS, por sus siglas en inglés), determinadas por las Normas de Calidad de la Vivienda (HQS, por sus siglas en inglés) según las directrices del HUD, o una inspección equivalente. Esto no se completará hasta que el propietario haya completado la fase de elegibilidad y se haya confirmado que puede optar a la ayuda.

Todos los proyectos que soliciten ayuda con cargo a los fondos actuales del CDBG-DR para el huracán Sally, y cualquier fondo futuro asignado para el huracán Sally, proporcionado por FloridaCommerce, también requerirán una Autorización Ambiental del Comercio de Florida antes de que el subreceptor pueda comprometer fondos del CDBG-DR.

Encontrará más información sobre la realización del estudio medioambiental en 9.3.2 Proceso de revisión medioambiental.

8.0 Tipos de bienes elegibles y requisitos

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

- La propiedad se encuentra dentro de las áreas designadas (SFHA o área de alto riesgo de inundación) o
- La propiedad está situada fuera de las áreas designadas y cumple uno de los siguientes requisitos:
 - La propiedad ha sufrido daños importantes (el 51 % o más del valor de mercado de la estructura antes del evento), o
 - La propiedad se considera un riesgo para la salud o la seguridad; o
 - La propiedad se encuentra dentro de una vía de inundación.

9.0 Elegibilidad de los proyectos

Las propiedades que pueden optar a la compra deben cumplir los siguientes requisitos:

- La propiedad se comprará a un vendedor dispuesto y voluntario.
- La propiedad contiene una estructura que ha sido dañada o destruida debido al huracán Sally, o la propiedad se encuentra en un 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, salvo residuos de demolición o domésticos.
- No es necesario adquirir ningún emplazamiento o propiedad específicos, aunque el subreceptor puede limitar su búsqueda de emplazamientos alternativos a un área geográfica general. Cuando el subreceptor desee adquirir más de un terreno dentro de un área geográfica general sobre esta base, todos los propietarios recibirán el mismo trato.
- La propiedad no puede formar parte de un área de proyecto prevista, planificada o designada para la que el terreno deba adquirirse en una fecha determinada, y/o donde exista la intención de utilizar la propiedad para cualquier uso futuro público o privado incompatible con las restricciones de la escritura de espacio abierto y los requisitos de adquisición de la FEMA (por ejemplo, carreteras y diques de control de inundaciones). El subreceptor no adquirirá la propiedad si las negociaciones no dan lugar a un acuerdo amistoso, y el propietario es informado de ello por escrito.
- La propiedad no se subdividirá antes de la compra, excepto en las partes situadas fuera del área de riesgo identificada, como dentro de una SFHA o de cualquier área de riesgo identificada por la FEMA.
- Las propiedades que hayan sido rehabilitadas o reparadas a través del HRRP no podrán optar a ayudas del Programa VHB.

9.1 Costo elegible (admisible)

Los costos admisibles de los proyectos de compra de propiedades dependen del alcance del proyecto. Los siguientes costos asociados a la compra de bienes inmuebles expuestos a riesgos y a la demolición de estructuras son subvencionables:

- Valor de mercado de los bienes inmuebles (es decir, terreno y estructura) en el momento de la venta o inmediatamente antes del huracán Sally en función de la situación de la propiedad en el momento de la catástrofe.

Por lo tanto, si la tasación de la propiedad es anterior a la catástrofe, toda la DOB debe restarse de este monto, a menos que el propietario pueda demostrar que los fondos se utilizaron para otro fin elegible y deben excluirse como compensación del monto de la DOB.

- Gastos de tasación, búsqueda de títulos, seguro de títulos, inspección de la propiedad y estudio topográfico, si procede.
- Demolición y retirada de bienes.
- Honorarios pagados por servicios de revisión medioambiental.
- Costos de reubicación asociados a los inquilinos desplazados en virtud de la Ley URA.

Los siguientes costos de actividades de demolición en el emplazamiento desalojado suelen ser admisibles si son necesarios:

- La retirada de escombros de demolición a un vertedero autorizado, lo que incluye escombros procedentes de la demolición de casas, garajes, entradas de vehículos, aceras y losas de hormigón por encima del nivel del suelo.

- La reducción del asbesto.
- Eliminación de fosas sépticas. Si no se retiran, el suelo y las paredes del depósito deben agrietarse o desmenuzarse para que el depósito no retenga agua y, a continuación, rellenarse con arena u otro tipo de relleno limpio.
- La retirada de todos los cimientos de la estructura y las paredes del sótano hasta un punto situado al menos un pie por debajo del nivel de acabado del lugar.
- La eliminación únicamente de aquellos árboles que restrinjan los trabajos de demolición de cualquier estructura.
- La terminación de todos los servicios públicos abandonados en un punto al menos dos pies por debajo del nivel de acabado del sitio.
- El sellado de todos los pozos y/o retirada de los componentes asociados.
- La nivelación y estabilización de todas las obras de demolición.

9.2 Costo no elegible (no admisible)

Los costos que no son admisibles en el marco de este Programa VHB incluyen, entre otros, los siguientes:

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

9.3 Admisibilidad del sitio

Todas las propiedades que se adquieran deben someterse a una inspección de daños y a una revisión medioambiental. Los procesos para cumplir estos requisitos se describen en las secciones siguientes.

9.3.1 Inspección de daños

El subreceptor se coordinará con un inspector de daños para verificar los daños causados por el huracán Sally en la dirección de la propiedad dañada. El inspector de daños debe concertar una cita con el propietario solicitante para visitar la propiedad dañada y confirmar que los daños fueron causados por el huracán Sally. El informe de inspección también debe contener fotografías actuales en color de los bienes dañados. Las fotografías deben ser del exterior de los cuatro lados y del interior de la estructura.

9.3.2 Proceso de revisión medioambiental

Una vez finalizada la inspección de los daños y confirmado que los daños sufridos por la propiedad han sido provocados por el huracán Sally, deberá realizarse una revisión medioambiental de la propiedad. La ubicación del sitio requerirá una autorización medioambiental incluso si no se va a llevar a cabo la reconstrucción o rehabilitación en el site. De acuerdo con las directrices del HUD, toda propiedad dañada a la que se apliquen los fondos proporcionados por el HUD, incluidos, entre otros, la demolición, la limpieza del sitio, la conversión en zona verde, la transferencia de titularidad, etc., debe ser limpiada desde el punto de vista medioambiental antes de llevar a cabo dicha acción.

Si el solicitante opta por participar en la ayuda a la vivienda de sustitución y se le concede una subvención para ayudarlo con la reubicación, la nueva propiedad a la que se traslade el solicitante también requerirá una autorización medioambiental.

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

Los subreceptores son responsables de llevar a cabo las revisiones medioambientales y pueden contratar a los proveedores de servicios medioambientales para completar dichas revisiones. Los subreceptores deben presentar las revisiones medioambientales al Departamento para su aprobación. No se podrá comprometer financiación alguna para un proyecto de compra hasta que FloridaCommerce haya aprobado y firmado la revisión medioambiental del proyecto.

10.0 Determinación de la adjudicación

Las ciudades y los condados utilizarán la metodología FMV aplicable para determinar el FMV de una propiedad para los vendedores basándose en el estado de propiedad en el momento del Huracán Sally, y deben proporcionar documentación dentro de la solicitud al Departamento para apoyar esa metodología:

- Los propietarios de inmuebles que reúnan los requisitos en el momento del huracán Sally recibirán una oferta de compra del inmueble menos la DOB.
- Los propietarios que compraron propiedades elegibles después del huracán Sally recibirán una oferta de compra de la propiedad basada en el FMV posterior al evento como base de su compra, sujeta a las siguientes limitaciones y a la revisión de la DOB:
 - El monto de la indemnización se limita al precio que el propietario pagó por la propiedad, sin superar el FMV posterior al evento. Si se han efectuado reparaciones en la propiedad, los recibos de reparación elegibles se añadirán al precio de adquisición posterior a la catástrofe.
 - Los bancos o compañías hipotecarias a los que se les haya cedido la propiedad con posterioridad al huracán Sally estarán limitados al monto del saldo de la hipoteca (amortización). Esto es todo lo que recibirían los bancos o las compañías hipotecarias si el propietario del inmueble hubiera participado en el programa.
 - Las propiedades que se encuentren en proceso de ejecución hipotecaria y que tengan el mismo propietario que antes del huracán Sally recibirán los ingresos restantes (es decir, después de gastos de venta, impuestos y gravámenes) tras la venta de la propiedad, y la adjudicación se basará en el FMV posterior al suceso.
 - Los fideicomisos, las sucesiones y los testamentos vitales recibirán una oferta basada en el FMV posterior al suceso como si el propietario posterior al suceso participara y estuviera sujeto a una revisión de la DOB. Es la misma oferta que habría recibido el propietario si hubiera participado en el programa.
 - Si la propiedad está en el tribunal de la quiebra, el fideicomisario de la quiebra proporcionará la documentación de valoración que se utilizó para valorar la propiedad en el momento de la quiebra. El monto de la adjudicación no debe exceder el FMV posterior al evento; sin embargo, si la propiedad se mantiene en el fideicomiso y el propietario sigue siendo el titular actual de la escritura y no ha sido adquirida por el fideicomisario, debe aportarse documentación que demuestre que la propiedad sigue perteneciendo al propietario y sólo se mantiene en el fideicomiso. Si se aporta esta prueba, el propietario recibirá una adjudicación basada en el FMV posterior al evento de la propiedad.

11.0 Metodología de Cálculo de las Adjudicaciones

Rebuild Florida ha desarrollado múltiples programas de viviendas de recuperación de desastres basados en la naturaleza y el alcance de los daños para cumplir con los objetivos de los esfuerzos de recuperación. Esta Metodología de Cálculo de Adjudicación demuestra un método para calcular la adjudicación de un individuo en el contexto del Programa VHB utilizando el FMV posterior al evento, y en combinación con otros programas de vivienda, como el Programa de Subvenciones para la Mitigación de Riesgos (HMGP, por sus siglas en inglés) y los programas de Asistencia para el Reemplazo de Viviendas y Subsidio para el Reemplazo de Viviendas. Todos las adjudicaciones están sujetos a la DOB.

A continuación se ofrecen cuatro ejemplos de cálculo de la DOB para que el subreceptor los ofrezca en combinación con otros programas de vivienda:

- **HMGP:** Los subreceptores pueden utilizar los fondos del CDBG-DR como los fondos de contrapartida requeridos para las propiedades residenciales que se comprarán a través del programa HMGP de la jurisdicción local. Se trata de un programa voluntario de adquisición de bienes inmuebles financiado por la FEMA para adquirir viviendas dañadas por las inundaciones al FMV. El HUD ha proporcionado un componente de contrapartida del CDBG-DR financiado con un 75 % de fondos de la FEMA (con un máximo del 25 % de fondos de contrapartida del CDBG-DR) o un 90 % de fondos de la FEMA (con un máximo del 10 % de fondos de contrapartida del CDBG-DR).
- **Programa de compra del CDBG-DR:** Los subreceptores pueden financiar el 100 % de la compra con fondos del CDBG-DR. Se trata de un programa voluntario de adquisición de bienes inmuebles con adjudicaciones que se limitan al FVM posterior al evento del terreno y la estructura.
- **Ayuda para la sustitución de viviendas:** Los subreceptores pueden ofrecer incentivos a los solicitantes cualificados con LMI como parte del diseño del programa de compra. Se trata de un programa destinado a retener a la población de un área, por el que se conceden hasta \$25,000, además del FMV posterior al evento de la vivienda adquirida para los solicitantes que cumplan los requisitos de ingresos.
- **Subsidio de Reemplazo de Vivienda:** Los subreceptores pueden ofrecer un incentivo de menor valor a los participantes cualificados que no cumplan los requisitos de LMI. Se trata de un programa para quienes no reúnen los requisitos de ingresos para la Ayuda para el Reemplazo de Vivienda. Los participantes pueden optar a una ayuda de hasta \$10,000 para la Ayuda del Reemplazo de la Vivienda si su casa dañada cumple determinados requisitos.

Ambas adjudicaciones de reemplazo de viviendas están sujetas a la Ley Stafford, que exige que estos fondos se consideren de la DOB. Esta financiación solo puede utilizarse para adquirir una nueva vivienda dentro de la misma jurisdicción fiscal. Además, los solicitantes solo podrán optar a esta ayuda adicional si se trasladan fuera de la llanura inundable a un área de menor riesgo. Los subreceptores deben conservar documentación que describa cómo se determinó que el monto de la ayuda era necesario y razonable.

12.0 Proceso de Duplicación de Beneficios

No son subvencionables los costos que dupliquen montos recibidos por el propietario o el inquilino afectado o que estén a su disposición procedentes de otra fuente para el mismo fin. La deducción se tomará de la oferta de compra si la oferta se determina por un valor de mercado tasado antes del huracán Sally. El programa recuperará los montos duplicados identificados después de que se hayan gastado los fondos de la subvención. Los propietarios que reciban pagos duplicados tras la conclusión del acuerdo de propiedad son responsables de reembolsar al subreceptor esos fondos duplicados.

La financiación de los programas de subvenciones estatales es complementaria a otras fuentes de financiación y debe reducirse con las cantidades razonablemente disponibles (aunque no se hayan solicitado o recibido) de otras fuentes para abordar el mismo propósito o pérdida. El Departamento, los subreceptores y los participantes en el proyecto, incluidos los propietarios e inquilinos, deben tomar medidas razonables para recuperar todos esos montos. Los montos que estén razonablemente a disposición de la persona o entidad se considerarán beneficios disponibles para el mismo fin, aunque no los haya solicitado.

Todos los subreceptores deben crear y aplicar una política de subrogación para abordar la recuperación de fondos duplicados recibidos por un participante en el programa tras la liquidación de los fondos de la subvención. Todos los subreceptores deben suscribir un acuerdo de subrogación con cada participante en el programa.

Los ajustes fiscales resultantes de declaraciones relacionadas con pérdidas en la propiedad alquilada no se consideran una DOB y no afectan a la adjudicación.

En el caso de las valoraciones de bienes inmuebles basadas en el FMV posterior a la catástrofe, no se tomará la DOB de la oferta. Un programa que proporciona FMV posterior a la catástrofe para los solicitantes de compra solo proporciona el valor real de la propiedad; por lo tanto, el vendedor no se considera un beneficiario de la ayuda del CDBG-DR; por lo tanto, esta actividad no entra en el ámbito de la Ley Stafford.

13.0 Determinación de la Ayuda para el Reemplazo de la Vivienda

Dado que se trata de un Programa VHB, los propietarios no pueden optar a ayudas en virtud de la URA y la Ley de Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles. Sin embargo, los inquilinos desplazados a causa de la venta de la propiedad por parte del propietario al subreceptor tienen derecho a una ayuda en virtud de la URA.

Todos los propietarios que participen en la recompra podrán optar a la ayuda máxima para la sustitución de viviendas que permite la Ley Stafford. Todos los participantes en la compra que reúnan los requisitos de ingresos tienen derecho a recibir hasta la catástrofe en concepto de ayuda para el reemplazo de la vivienda más el valor de mercado posterior a la compra de su casa. Las personas que no reúnan los requisitos de ingresos podrán optar a un subsidio de reemplazo de vivienda de hasta \$10,000 únicamente si la propiedad dañada se encuentra dentro del área designada.

Deben cumplirse los siguientes requisitos para optar a la ayuda de reemplazo de vivienda:

- La vivienda adquirida debe encontrarse en el área designada o albergar a una familia LMI.
- El propietario debe comprar una vivienda de reemplazo más cara que la adquirida.
- La vivienda de reemplazo debe estar situada dentro de la jurisdicción del subreceptor.
- La vivienda de reemplazo debe considerarse decente, segura e higiénica.

Si se cumplen los requisitos de ingresos, la ayuda para el reemplazo de la vivienda sería de un máximo de \$25,000. Sin embargo, la vivienda de reemplazo adquirida debe estar valorada en \$25,000 más que la vivienda comprada para recibir la indemnización completa. Si el valor de la vivienda de reemplazo es inferior a \$25,000 pero superior al FMV posterior a la compra de la vivienda, la ayuda para el reemplazo de la vivienda del solicitante se limitará a la diferencia. Si el solicitante no reúne los requisitos de ingresos, el monto máximo de la vivienda de reemplazo que puede recibir es de \$10,000. Los propietarios de terrenos baldíos y propiedades de alquiler no pueden recibir ayudas para el reemplazo de viviendas, ya que no ocupaban la estructura en el momento de la catástrofe. Además, los propietarios posteriores a la catástrofe no tienen derecho a recibir una subvención de reemplazo de vivienda, ya que no se vieron obligados a reubicarse debido a la catástrofe.

Si se adquiere una vivienda de alquiler a través del Programa VHB y los inquilinos tienen que reubicarse, se les considera personas desplazadas que pueden optar a los beneficios de reubicación en virtud de la URA. El subreceptor debe desarrollar y aplicar políticas y procedimientos de URA y garantizar que todos los avisos, servicios y pagos requeridos a los inquilinos cualificados en virtud de URA se proporcionen de manera oportuna.

13.1 Política de la Ley Uniforme de Reubicación

La Política de URA de FloridaCommerce está disponible en el sitio web de la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo en [http://www.floridajobs.org/docs/default-source/office-of-disaster-recovery/office-of-disaster-recovery-main-page/master-v1-0-oltr-ura-rarap-\(9-14-2021\).pdf?sfvrsn=793b51b0_2](http://www.floridajobs.org/docs/default-source/office-of-disaster-recovery/office-of-disaster-recovery-main-page/master-v1-0-oltr-ura-rarap-(9-14-2021).pdf?sfvrsn=793b51b0_2).

14.0 Restricciones del Espacio Abierto

Para ser elegible, un proyecto debe dar lugar a la compra de una propiedad que cumpla todos los requisitos que rigen el uso de los fondos de subvención y el uso de los bienes inmuebles adquiridos, incluyendo:

- La propiedad adquirida, aceptada o de la que se retiren estructuras tendrá una restricción permanente en la escritura que exija que la propiedad se mantenga únicamente con fines de espacio abierto, recreativos o de gestión de humedales.
- El subreceptor dedicará y mantendrá la propiedad a perpetuidad para usos compatibles con las prácticas de gestión de espacios abiertos, recreativos o humedales, y será coherente con la conservación de las funciones naturales de las llanuras aluviales.
- El subreceptor debe registrar las restricciones de la escritura conforme al modelo de escritura.

La construcción de nuevas estructuras solo se permite cuando:

- Un edificio público está abierto por todos sus lados y funcionalmente relacionado con un espacio abierto o uso recreativo designado.
- La estructura es un baño público.
- La estructura es compatible con el uso de espacios abiertos, recreativos o de gestión de humedales y con las políticas y prácticas de gestión de llanuras aluviales y cuenta con la aprobación por escrito de FloridaCommerce y de la FEMA antes de que comience la construcción de la estructura.
- Cualquier estructura nueva que se construya en la propiedad de acuerdo con el tercer subapartado anterior se elevará o protegerá contra inundaciones hasta la Elevación Base de Inundación (BFE, por sus siglas en inglés) más dos pies de francobordo, tal como se define en el Registro Federal 24 CFR 55.2(b)(10), y cumplirá los requisitos aplicables de la normativa de gestión de llanuras aluviales del Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP, por sus siglas en inglés) o los códigos locales.
- Tras el acuerdo, no se concederán ayudas federales por catástrofe de ningún tipo procedentes de ninguna fuente federal, ni se efectuarán pagos del seguro contra inundaciones con respecto a la propiedad, y ninguna persona o entidad podrá solicitar dichas cantidades.
- El subreceptor debe obtener la aprobación del Departamento y del Administrador Regional de FEMA antes de transmitir la propiedad (título de propiedad) de la propiedad a otra agencia pública u organización de conservación cualificada. No se aprobará la transferencia de propiedades a particulares y empresas.
- Todos los derechos de desarrollo en forma de servidumbre de conservación sobre la propiedad deben ser transmitidos a la organización de conservación o retenidos por el subreceptor u otra entidad pública.
- El subreceptor debe aceptar la responsabilidad de supervisar y hacer cumplir la restricción de la escritura y/o la servidumbre.

Apéndice 1: Información sobre la Ley Uniforme de Reubicación

Más información sobre la Asistencia Uniforme de Reubicación y los requisitos de la URA se encuentran en la Guía de Asistencia Uniforme de Reubicación de la Oficina de Resiliencia a Largo Plazo y el Plan de Asistencia Residencial contra el Desplazamiento y la Reubicación ubicados en el sitio web de Rebuild Florida en https://floridajobs.org/docs/default-source/office-of-disaster-recovery/master-v2-0-oltr-ura-rarap-7-15-2022f91735a4cbbb61cbb02aff01004f56df.pdf?sfvrsn=c0ac54b0_0. Este plan incluye los requisitos de conservación y mantenimiento de registros a los que están sujetos los subreceptores.

Los Procedimientos Operativos Estándar de VHB relativos a los requisitos de URA se encuentran en el Procedimiento Operativo Estándar de las Actividades Uniformes de Reubicación de los Subreceptores. Este documento incluye información sobre:

- Requisitos de notificación de reubicación,
- Requisitos de mantenimiento de registros de URA,
- Determinación de no apto para rehabilitación, y
- Documentación de actividades de adquisición para URA.

Apéndice 2: Gráficos de ingresos medios del área

Categorías de límites de ingresos familiares de CDBG por condado										
AÑO FISCAL 2022 Límite de ingresos Zona	Ingreso Familiar Promedio	Año fiscal 2022 Categoría de límite de ingresos	Personas en el hogar							
			1	2	3	4	5	6	7	8
			Personas en el Hogar							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Condado de Bay	\$78,100	Límites de ingresos muy bajos (50%) (\$)	26,300	30,050	33,800	37,550	40,600	43,600	46,600	49,600
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	15,800	18,310	23,030	27,750	32,470	37,190	41,910	46,630
		Límites de ingresos bajos (80%) (\$)	42,100	48,100	54,100	60,100	64,950	69,750	74,550	79,350
			Personas en el Hogar							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Condado de Escambia	\$79,500	Límites de ingresos muy bajos (50%) (\$)	27,100	30,950	34,800	38,650	41,750	44,850	47,950	51,050
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	16,250	18,600	23,030	27,750	32,470	37,190	41,910	46,630
		Límites de ingresos bajos (80%) (\$)	43,300	49,500	55,700	61,850	66,800	71,750	76,700	81,650
			Personas en el Hogar							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Condado de Okaloosa	\$90,600	Límites de ingresos muy bajos (50%) (\$)	30,800	35,200	39,600	43,950	47,500	51,000	54,500	58,050
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	18,450	21,100	23,750	27,750	32,470	37,190	41,910	46,630
		Límites de ingresos bajos (80%) (\$)	49,250	56,250	63,300	70,300	75,950	81,550	87,200	92,800
			Personas en el Hogar							
			1	2	3	4	5	6	7	8

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

Condado de Santa Rosa	\$79,500	Límites de ingresos muy bajos (50%) (\$)	27,100	30,950	34,800	38,650	41,750	44,850	47,950	51,050
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	16,250	18,600	23,030	27,750	32,470	37,190	41,910	46,630
		Límites de ingresos bajos (80%) (\$)	43,300	49,500	55,700	61,850	66,800	71,750	76,700	81,650
			Personas en el Hogar							
			1	2	3	4	5	6	7	8
Condado de Walton	\$79,500	Límites de ingresos muy bajos (50%) (\$)	27,250	31,150	35,050	38,900	42,050	45,150	48,250	51,350
		Límites de ingresos extremadamente bajos (\$)*	16,350	18,700	23,030	27,750	32,470	37,190	41,910	46,630
		Límites de ingresos bajos (80%) (\$)	43,600	49,800	56,050	62,250	67,250	72,250	77,200	82,200

Apéndice 3: Demostraciones de la metodología de cálculo de adjudicaciones

Ejemplo 1- Solo compra:

En este escenario, el 100 % de la financiación de la compra es dinero del CDBG-DR y el propietario no recibió ninguna ayuda para la sustitución de la vivienda y tuvo una duplicación de beneficios proporcionados por la cobertura del seguro:

Ejemplo de compra:	
Valor de mercado tras la inundación:	\$200,000
Restar la DOB del seguro:	\$50,000
Adjudicación total de la compra:	\$150,000

Dado que el solicitante de este ejemplo recibió \$50,000 del seguro para reparar la estructura dañada, esta cantidad debe restarse del FMV posterior al evento como la DOB. De este modo, el precio de compra disponible para el propietario asciende a \$150,000.

Ejemplo 2- Ayuda a la compra y sustitución de vivienda:

En este caso, el propietario recibió \$20,000 en concepto de ayuda para la sustitución de la vivienda de otra fuente de financiación antes de solicitar el Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas. La cantidad recibida es \$5,000 menos que la cantidad máxima que se ofrece en la Ayuda para la Sustitución de Viviendas bajo el programa Rebuild Florida. Por lo tanto, el propietario de la vivienda solo tendría derecho a \$5,000 en Ayuda para la Sustitución de Viviendas en el bajo el programa Rebuild Florida. Este propietario también tenía una DOB del seguro por valor de \$40,000. Consideradas como dos actividades separadas, se puede llegar al mismo resultado. El CDBG-DR y HMGP adoptan los siguientes enfoques. Ambos enfoques suponen que el propietario está comprando una propiedad que cuesta \$25,000 más que el FMV posterior al evento de la propiedad dañada que está vendiendo al programa Rebuild Florida.

Ejemplo de compra de CDBG-DR	
Valor de mercado tras la inundación:	\$100,000
Ayuda a la vivienda de sustitución:	\$25,000
Total para la compra y sustitución de viviendas:	\$125,000
Total para la compra y sustitución de viviendas:	\$125,000
Restar la DOB del seguro:	\$40,000
Restar la DOB de la ayuda a la vivienda anterior :	\$20,000
Adjudicación por compra y sustitución:	\$65,000

En el caso del HMGP, la compra y la ayuda para la sustitución de la vivienda se tratan de forma diferente, como dos actividades separadas, pero el importe total de financiación final derivado de este método es el mismo que el método anterior para las compras del CDBG-DR.

Ejemplo de compra de HMPG:	
Valor de mercado tras la inundación:	\$100,000
Restar la DOB del seguro:	\$40,000
Adjudicación de la compra:	\$60,000
Adjudicación de sustitución de CDBG-DR:	\$25,000

Directrices del Programa de Adquisición Voluntaria de Viviendas tras el Huracán Sally

Restar la DOB de la ayuda a la vivienda anterior :	\$20,000
Adjudicación a la vivienda de sustitución:	\$5,000