

AVISO DE LA AGENCIA FEDERAL PARA EL MANEJO DE EMERGENCIAS (FEMA)

La Ciudad de Freeport, Illinois, en conjunto con la Agencia de Illinois para el Manejo de Emergencias (IEMA), ha solicitado fondos por medio de un subsidio de Mitigación Previa a Desastres de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA) para adquirir y demoler propiedades propensas a inundaciones en el canal del Río Pecatonica en la comunidad de Eastside. FEMA se encuentra revisando la solicitud del proyecto y calcula una concesión en la primavera de 2021.

El propósito de esta circular es proveer respuestas a las preguntas hechas por la comunidad sobre el subsidio de FEMA y este proyecto. Esta publicación sigue a otra que fue producida por FEMA en noviembre 2020 y una Reunión Municipal Telefónica presentada por FEMA el 9 de diciembre, 2020. FEMA espera producir en marzo 2021 el último aviso público para marcar la conclusión de su revisión para este proyecto bajo el Acto de la Política Nacional del Medio Ambiente (NEPA) y otras leyes medioambientales federales y decretos relevantes como EO 12898 y EO 11988. Preguntas acerca de esta publicación pueden ser dirigidas a Duane Castaldi, Regional Environmental Officer, FEMA Region V, Department of Homeland Security, 536 South Clark Street, 6th Floor, Chicago, Illinois 60605. Teléfono: 312.408.5549. Correo electrónico: Duane.Castaldi@fema.dhs.gov.

PREGUNTAS FRECUENTES

Preguntas acerca de la calculación de la oferta de compra

1. ¿Cómo se determina la oferta de compra?

La oferta de compra será determinada utilizando dos criterios: el valor razonable en el mercado y el valor de un hogar comparable en una zona no propensa a peligros en la misma comunidad. Si el valor razonable de mercado en la propiedad es menor que el valor de propiedad de un hogar comparable de reemplazo, el dueño de propiedad puede ser elegible para un pago suplementario de hasta \$31,000.

Oferta de compra = valor de la propiedad (valor razonable en el mercado) + pago suplementario (hasta \$31,000)

Un hogar comparable es una vivienda decente, segura y sanitaria de tamaño y capacidad comparable en Freeport, fuera de la llanura aluvial en un área no propensa a peligros.

Ejemplo 1: Este ejemplo muestra cómo el pago suplementario es calculado basado en el valor actual de una propiedad ubicada en Eastside y un hogar de reemplazo comparable fuera de la llanura aluvial en Freeport.

Valor de propiedad de un hogar en Eastside = \$5,000

Valor de propiedad de un hogar comparable = \$25,000

Pago suplementario = valor de un hogar comparable \$25,000 – valor de hogar en Eastside \$5,000 = \$20,000

Oferta de compra = valor de propiedad de Eastside \$5,000 + pago suplementario \$20,000 = \$25,000

Ejemplo 2: En este ejemplo, el pago suplementario no cubre completamente la diferencia entre el valor de una propiedad actual en Eastside y un hogar comparable fuera de la llanura aluvial. El propietario tendría que pagar \$4,000 de su bolsillo para comprar el hogar comparable.

Valor de propiedad de un hogar en Eastside = \$10,000

Valor de propiedad de un hogar comparable = \$45,000

Pago suplementario = valor de un hogar comparable \$45,000 – valor de un hogar en Eastside

\$10,000 = \$35,000 reducido al máximo permitido, \$31,000

Oferta de compra = valor de propiedad de Eastside \$10,000 + pago suplementario \$31,000 = \$41,000

2. ¿Cómo se determinará el valor de propiedad en cada propiedad?

La Ciudad de Freeport utilizará tasadores de bienes raíces independientes y certificados para establecer y documentar el **valor de cada propiedad** basado en su valor razonable de mercado. El valor razonable de mercado es el precio en que una propiedad se venderá dentro de un período razonable en el mercado competitivo abierto.

3. ¿Cómo calculó la Ciudad el valor de propiedad para la solicitud del subsidio? ¿Cómo se relaciona el valor de propiedad con el valor estimado?

Para la solicitud del subsidio, la Ciudad estimó el **valor de propiedad** (valor razonable en el mercado) como tres veces el valor estimado. Esto es porque el Asesor Municipal de Freeport valoró las propiedades a un tercio del valor razonable de mercado como un esfuerzo para valorar todas las propiedades dentro del condado de manera uniforme. Para el presupuesto de la solicitud del subsidio, la Ciudad multiplicó el valor estimado del Asesor Municipal de Freeport por tres para estimar un valor razonable de mercado. Esta fue la mejor estrategia para obtener un valor razonable de mercado antes de conseguir una evaluación independiente de cada propiedad durante la implementación del proyecto.

4. ¿Cómo cambia la oferta de compra si la propiedad todavía es sujeta a un préstamo, gravamen o debe impuestos?

La propiedad tiene que tener un título limpio y estar en buenos términos financieros para ser adquirido. Si una propiedad debe impuestos, la cantidad para cubrir tales será deducida de la oferta de compra para la propiedad. Si la propiedad tiene otro tipo de pagos atrasados resultando en un gravamen, el dueño de propiedad tiene que resolver esto antes de la adquisición. Si existe un préstamo pendiente (hipoteca) sobre la propiedad, el proceso de adquisición funcionaría de la misma manera que vender la propiedad en el mercado abierto – el dueño de propiedad podría utilizar el pago de subsidio para liquidar la hipoteca.

5. ¿Hay algunas otras deducciones que podrían reducir la oferta de compra?

Sí, las deducciones incluyen cualquier duplicación de beneficios como:

- Otra asistencia que el propietario recibió (por ej., seguro, préstamos y subsidios de reparación cuando no se puede documentar que fueron utilizados para su propósito intencionado)
- Reclamaciones u obligaciones legales que surgen que pueden proporcionar un beneficio al propietario
- Asistencia de reubicación o renta ya recibida para el mismo propósito

6. ¿La oferta de compra presentada a los dueños de propiedad incluye los costos de cierre o tarifas administrativas, o tendrá que absorber estos costos el dueño de la propiedad?

Los costos de cierre y honorarios legales son elegibles para reembolso y son incluidos en el presupuesto del proyecto. Los propietarios pueden ser reembolsados por las tarifas asociadas con la transferencia de título,

revisión de contrato y otros costos asociados con realizar el cierre de bienes raíces, incluyendo el registro de la escritura y restricciones de escritura.

7. **¿Puedo negociar o apelar la oferta de compra?**

Cada propietario recibirá – por escrito – la determinación del valor razonable de mercado de su propiedad y el método utilizado para determinar la última oferta de compra. La Ciudad de Freeport debe asegurar de que todos los propietarios sean tratados de manera justa y que les sean ofrecidos una última oferta de compra equitativa. Los propietarios que no están de acuerdo con la cantidad de la última oferta de compra pueden apelar proporcionando documentación para apoyar su argumento. Tiene que contratar un tasador calificado a su costo y someter la evaluación a la Ciudad, quien la someterá a la Agencia para el Manejo de Emergencias de Illinois (IEMA) para una decisión. IEMA es responsable por la administración general de subsidio y provee la última aprobación para las evaluaciones completadas.

Preguntas acerca de la administración del subsidio

8. **¿Cuál es el plazo para la concesión del subsidio?**

FEMA espera conceder el subsidio en la primavera de 2021. Después de su concesión, la Ciudad planea adquirir las propiedades en tres fases: (1) hogares ocupados, (2) estructuras desocupadas, (3) lotes vacantes. El proyecto entero debe ser completado dentro de tres años después de la fecha de concesión. La Ciudad coordinará con IEMA a lo largo del proyecto.

El plazo estimado de la Ciudad para la ejecución de cada fase es la siguiente: 2 meses para que la Ciudad procure contratistas (por ej., tasadores de propiedad certificados, asesores legales, inspectores de asbesto); 1 mes para completar las evaluaciones; 1 mes para que IEMA revise y apruebe las evaluaciones finalizadas; 1 mes para que la Ciudad presente ofertas de compra a los dueños de propiedad; 3 meses para completar el trabajo de título, restricciones de escritura, documentos de cierre e inspecciones de propiedad; 1 mes para completar las adquisiciones y cierres de propiedad; 3 meses para que los inquilinos/residentes puedan reubicarse; y 1 mes para la demolición del sitio y restaurar la tierra a un espacio abierto.

9. **¿Cómo se están financiando los costos de gestión de este proyecto?**

La Ciudad de Freeport solicitó al Programa de Subsidios de Mitigación Previa a Desastres de 2019 de FEMA por medio de IEMA. PDM es financiado por créditos anuales del Congreso.

Los costos de administración bajo PDM son limitados al 5 por ciento de la cantidad total del subsidio y son partidas separadas de los costos de compra de propiedad en el presupuesto. El costo de la gestión y administración del proyecto no impactará ni reducirá las ofertas de compra hechas a los dueños de propiedad participantes para la adquisición de sus propiedades.

10. **¿Cómo recibirá los fondos de subsidio la Ciudad de Freeport?**

FEMA tiene que realizar una revisión medioambiental del proyecto antes de aprobar la solicitud de subsidio de la Ciudad. Si el proyecto es aprobado, FEMA someterá una carta de concesión a IEMA que destaca el periodo de tiempo para completar el proyecto y la cantidad de fondos federales para tal. IEMA es el solicitante y la Ciudad es su solicitante, lo cual significa que la Ciudad no tiene acceso directo a los fondos del subsidio.

Los fondos del subsidio no son depositados en una cuenta bancaria para la utilización a voluntad de IEMA o la Ciudad. Todos los fondos del subsidio son retirados de FEMA en incrementos. Por ejemplo, después

de que algunos gastos han sido incurridos, como la contratación de tasadores independientes para evaluar las propiedades participantes, la Ciudad someterá facturas y recibos a IEMA para el reembolso. Existe un límite de tres días entre la fecha en que IEMA recibe esos fondos y la fecha en que IEMA proporcione esos fondos a la Ciudad, así no se acumulan intereses para el beneficio del Estado.

11. ¿Qué pasa si el dueño de propiedad solicitó un subsidio y poco después fallece?

Si un dueño de propiedad solicitó un subsidio y fallece después, el subsiguiente dueño de la propiedad todavía es elegible para participar.

12. ¿Qué beneficios se podrían perder si un dueño de propiedad ya se ha mudado o se muda antes de que su propiedad sea adquirida?

¿Todavía son elegibles para recibir el pago suplementario o reembolso de asistencia de reubicación? Los propietarios quienes sometieron el aviso de interés voluntario antes de octubre 2019 son elegibles para participar y recibir el pago suplementario, no importando si se han mudado o no después de someter el formulario. Si recibieron cualquier financiamiento o asistencia federal para reubicarse antes de que la Ciudad concediera el subsidio, la cantidad de esa asistencia será deducida de la oferta de compra para su casa.

13. ¿Quién sería responsable en abordar cualquier duda sobre el proceso de adquisición?

IEMA trabajaría de cerca con la Ciudad a lo largo del proyecto y proporcionaría las aprobaciones. La Ciudad y IEMA asegurarán de que todos los propietarios sean tratados de manera justa. Los propietarios quienes no están de acuerdo con la oferta pueden apelar proporcionando documentación para poder apoyar su argumento. Deberán contratar a su propio tasador certificado calificado a su propio costo y someter la valoración a la Ciudad. La Ciudad enviará la documentación a IEMA para una decisión.

14. ¿Dónde puedo encontrar más información acerca del Proyecto y los requisitos de FEMA?

Los requisitos del programa de FEMA se encuentran en la Orientación de Asistencia de Mitigación de Riesgos de FEMA disponible en línea en www.fema.gov (www.fema.gov/sites/default/files/2020-07/fy15_hma_addendum.pdf). La Ciudad seguirá publicando actualizaciones del proyecto en su sitio web (<https://cityoffreeport.org/pre-disaster-mitigation-grant-status-and-other-flood-faqs/>) y página de Facebook (www.facebook.com/FreeportCityHall).

Preguntas para los propietarios que no participan

15. Si un propietario decide no vender, ¿su hogar seguiría siendo atendido por la Ciudad? ¿Qué servicios a la comunidad se perderían?

La Ciudad seguiría prestando todos sus servicios a los dueños de propiedad que aún siguen viviendo en la comunidad. Si todos los dueños de propiedad en una calle decidieran participar en el programa y vender su propiedad, la Ciudad retiraría los servicios a esa calle (por ej., removerían la calle y los servicios públicos). Sin embargo, si existiera una sola persona viviendo en la calle, los servicios continuarían. Es decir, la Ciudad seguirá proporcionando respuesta a emergencias y mantendría las calles e infraestructura. Los servicios públicos seguirían sirviendo a los residentes restantes.

16. Si un propietario decide no participar, ¿qué restricciones se aplicarían a las renovaciones sobre la propiedad?

Cualquier reparación, reconstrucción u otra mejora a los edificios dentro de la llanura aluvial es restringida a no más del 50 por ciento del valor razonable de mercado del edificio, no incluyendo el terreno. Si el costo de una renovación es más del 50 por ciento del valor razonable de mercado, el proceso de permisos requiere que las renovaciones tengan que elevar la propiedad a las normas actuales de gestión de llanura aluvial. Esto significa que el trabajo en un edificio existente tiene que elevar los requisitos de nueva construcción a todo el edificio. Ciertos costos son exentos del cálculo del 50 por ciento. Los costos a continuación no están incluidos: planes y especificaciones, topografía, permisos, demolición o reparaciones de emergencia y mejoras o reparaciones de artículos fuera del edificio, como la entrada y las estructuras independientes. Hay más detalles disponibles en el sitio web de FEMA (www.fema.gov/pdf/floodplain/nfip_sg_unit_8.pdf).

Dentro de las regulaciones de la circulación de las aguas, las mejoras de edificios no son permitidas si resultan en el traspaso de la circulación de las aguas causando cualquier aumento a los niveles de inundación. Por lo general, esto significa que no debe haber ningún impacto al edificio o colocación de relleno u otra obstrucción debajo o alrededor del edificio (por ejemplo, un entrepiso que actualmente permite que las aguas pasen a través no podría ser sellado).

17. ¿Cómo pueden los dueños de propiedad elevar sus hogares? ¿Hay fondos disponibles para asistir con el costo de elevar los hogares?

En este momento, la Ciudad está solicitando fondos para proyectos de adquisición y demolición solamente. Si elevar el hogar costaría más del 50 por ciento del valor razonable de mercado del edificio, las renovaciones tendrían que elevar la propiedad a las normas actuales de gestión de llanura aluvial. Esto significa que el trabajo tendría que incluir todo lo que se haría para que el edificio cumpla con los requisitos de una construcción nueva. Aunque podría haber algunas fuentes de financiamiento que permiten la elevación de los hogares dentro de la regulación de la circulación de las aguas, el Código de Reglamentos Federales (44 CFR Parte 9) no permite que se utilicen fondos federales para renovaciones que excedan el 50% del valor de la estructura en la circulación de las aguas.

18. Si un propietario no solicitó el subsidio PDM a tiempo, ¿qué otros fondos están disponibles para proyectos de adquisición?

Recientemente, FEMA reemplazó el Programa de Subsidios de Mitigación Previa a Desastres (PDM) con el Programa de Subsidios de Construcción Infraestructural Resistente y Comunidades (BRIC por sus siglas en inglés). La Ciudad acaba de completar y someter su solicitud bajo el Programa de Subsidios BRIC para la adquisición y demolición de más propiedades propensas a inundaciones en Freeport.

La Ciudad también está interesada en solicitar el Programa de Subsidios de Mitigación de Riesgos FEMA (HMGP) para un proyecto de adquisición y demolición. Personas interesadas deben contactar a la Ciudad inmediatamente para más información (Directora de Desarrollo Comunitario, Kirstin Hinds, 815-235-8221 o cddirector@cityoffreeport.org.) Como PDM, ambos programas ofrecen un pago suplementario para ayudar a cubrir la diferencia entre el valor de la propiedad y la oferta de compra por un hogar comparable.

Otra opción es el Programa Nacional de Seguros contra Inundaciones (NFIP), que ofrece a los dueños de propiedad cobertura por incremento al Costo del Cumplimiento (ICC) para cubrir los costos requeridos

de construcción para reducir futuros daños por inundación después de que un hogar o negocio sea dañado por una inundación. Tanto demolición como reubicación son posibles con fondos ICC. Para más información sobre coberturas de ICC, llame a su compañía o agente de seguros o a NFIP al 1-800-427-4661, TDD# 1-800-427-5593.

19. ¿Son los lugares de adoración elegibles para fondos de subsidio?

Los lugares de adoración son elegibles para participar en proyectos de adquisición y demolición de BRIC y HMGP.