

Resumen del programa de ventas

Definiciones:

UVT = Unidad de Vivienda Temporal (casa prefabricada)

Travel Trailer = Remolque de viaje

Programa de ventas: Programa de la FEMA que ofrece unidades de vivienda temporal para su venta a los ocupantes de la Misión de Vivienda Directa.

Programa de donación: El programa de donación sólo comenzará cuando las ventas a los ocupantes elegibles haya concluido, las unidades disponibles serán priorizadas a otras Agencias Federales, Estado, Territorio, Tribu y Agencias del Gobierno Local a través de GSA (Administración de Servicios Generales). También se podrá dar prioridad a las agencias voluntarias que cumplan ciertos criterios.

Pasos del programa de ventas:

1. Solicitud de interés enviada por correo al ocupante (plazo de 30 días para responder)
2. Para los ocupantes que manifiesten su interés, se hace una oferta inicial de precio de venta al Valor Justo de Mercado Ajustado (AFMV) (30 días para aceptar, rechazar o solicitar un ajuste del precio de venta)
 - a. Si el ocupante solicita el ajuste del precio de venta, se necesita documentación adicional como: ingresos/activos, recibos que demuestren el uso de la financiación de la subvención de la FEMA (si procede), declaración escrita si es suficiente, etc.
 - b. FEMA calcula una oferta de Precio de Venta Ajustado al ocupante (15 días para aceptar o rechazar)
3. Si se acepta la oferta (inicial o ajustada), FEMA se pondrá en contacto con el ocupante para programar una reunión de cierre (5-7 días desde la oferta aceptada)
 - a. Explicación de los documentos necesarios para el cierre
 - b. Horarios disponibles para la inspección del UVT
 - c. Programar la fecha tentativa de cierre
 - d. Verificar el nombre y la dirección para el envío de los formularios y el título (formulario estándar 97 SF-97)
4. El ocupante y la FEMA completan el proceso de cierre (dentro de los 30 días siguientes a la aceptación de la oferta de venta)
 - a. Reconocimiento de la venta
 - b. Condiciones de venta
 - c. Prueba de ubicación y capacidad para trasladar la unidad en un plazo de 30 días
 - d. Copias de los permisos, inspecciones, requisitos del seguro, etc.
 - e. Notificación de la transferencia de la propiedad al Asesor Fiscal
 - f. Si procede, la FEMA notifica al propietario del parque comercial que la propiedad se ha transferido

Preguntas frecuentes sobre el programa de ventas:

1. ¿Cuáles son las especificaciones de carga de nieve y eficiencia energética de estas unidades?

A. El límite de carga del tejado está indicado en cada casa prefabricada. Las UVT tienen un límite de carga de 40 libras por pie cuadrado. Las UVT no tienen una clasificación específica de eficiencia energética, pero son razonablemente eficientes desde el punto de vista energético y están pensadas para su uso tanto con calefacción como con aire acondicionado (por supuesto, la eficiencia real depende de cómo se opere la unidad). No existen clasificaciones o requisitos de clasificación para la carga del techo o la eficiencia energética para los Travel Trailers.

2. ¿Cómo conectará FEMA este programa de compra con nuestro centro local de navegación de viviendas? Los futuros compradores pueden necesitar recursos estatales; también necesitan conocer todas las alternativas de vivienda que pueden estar disponibles para ellos.

A. El programa de venta es una relación directa entre FEMA y el ocupante y no se alinea con ningún programa local de vivienda.

B. FEMA dará a los sobrevivientes un recurso proporcionado por el Estado de Oregón, incluyendo los servicios locales de navegación de vivienda proporcionados por ACCESS a través del Centro para la Resiliencia de la Comunidad.

3. ¿Se han comprometido los propietarios del parque a seguir alquilando a la FEMA si se amplía la Misión de Vivienda Directa?

A. No. Los propietarios de los parques no están obligados a continuar con el Programa de Vivienda Directa de FEMA si la misión se extendiera.

B. Los propietarios de los parques privados trabajarían con FEMA directamente en las decisiones y negociaciones de los contratos si se extendiera la misión de vivienda.

C. El Estado solicitará una prórroga a principios de diciembre con un tiempo de respuesta previsto para principios de enero de 2022.

4. ¿Cómo cambiaría el proceso de venta/compra con una (posible) ampliación de la misión de la FEMA?

A. Todas las ventas negociadas de unidades seguirán su propio calendario. Las compras se cerrarán y los propietarios tomarán posesión (y toda la responsabilidad de la unidad, incluyendo el seguro, el alquiler de la almohadilla, etc.) en el momento de la compra, como se indica en los acuerdos de compra y las condiciones de venta.

5. ¿Qué flexibilidad tiene FEMA para negociar el precio?

A. El precio de oferta inicial se basa en una estimación del valor justo de mercado, pero puede ajustarse en función de la capacidad financiera del ocupante. Sin embargo, el precio de compra no puede ser inferior al 25% del valor de mercado.

6. ¿Se espera que los compradores comiencen a pagar el alquiler al parque de casas prefabricadas mientras otros residentes siguen en la misión de vivienda de la FEMA?

A. Sí, después de que la venta se haya completado, los ocupantes serán responsables de pagar cualquier costo relacionado con la unidad (incluyendo el alquiler de la almohadilla) aunque otros ocupantes puedan seguir siendo alojados sin costo alguno bajo la misión de vivienda de FEMA.

7. ¿Significa esto que los residentes podrían evitar el pago del alquiler durante otros 6-12 meses si no compran una unidad (suponiendo que se prorrogue la misión de vivienda directa)?

A. FEMA cobrará el alquiler de todas las unidades del programa de vivienda directa al final del período de 18 meses de ejecución (15 de marzo de 2022). Los alquileres se fijarán en base a las estimaciones del HUD sobre el precio justo de mercado (pero los ocupantes pueden apelar el importe del alquiler si no pueden afrontar el pago; el alquiler mínimo es 50 dólares/mes).

B. El Estado de Oregón está explorando opciones adicionales para asegurarse de que los ocupantes que necesiten ayuda adicional la reciban. El Estado también solicitará a la FEMA que considere no cobrar el alquiler si se extendiera la misión de vivienda.

8. ¿Puede el alquiler mensual de un remolque comprado ser pagado por FEMA hasta el final de la misión de alojamiento?

A. No, los ocupantes que compran un UVT o un remolque son responsables de todos los costes relacionados, incluyendo cualquier cuota de alquiler, en el momento en que se cierra la venta. Si planean dejar la unidad en el lugar donde se encuentra actualmente, tendrán que asegurar un acuerdo de alquiler con el propietario del parque de casas móviles privado. Una vez finalizada la venta, el ocupante dejará de ser elegible para la Asistencia Directa a la Vivienda Temporal de la FEMA para este desastre (DR-4562-OR).

9. ¿Cómo participarán los propietarios de los parques en el programa de ventas de FEMA?

A. Los propietarios de los parques no participan en el proceso de compra.

B. Los ocupantes deben proporcionar acuerdos completos antes de la compra de las unidades reconociendo las condiciones de la venta, incluyendo pero no limitándose a: dónde mantener/mover el remolque, acuerdos de alquiler de la almohadilla, plazo de arrendamiento, alquiler mensual, servicios públicos, etc.

Programa de donaciones

10. ¿Puede un posible comprador recibir una unidad donada?

A. El programa de donaciones sólo se iniciará cuando las ventas a los ocupantes elegibles hayan concluido. Las unidades no pueden ser donadas directamente a los ocupantes individuales.

B. Las donaciones se manejan bajo las reglas de disposición de propiedad de la GSA, Las unidades se donan en orden de prioridad comenzando con Otras Agencias Federales, Estado, Territorio, Tribu y Agencias del Gobierno Local. Las agencias voluntarias que cumplan ciertos criterios pueden ser consideradas.

C. Se da prioridad a las organizaciones sin ánimo de lucro que tienen más de un año de existencia y que históricamente han prestado asistencia en caso de desastre.