

PREGUNTAS MÁS FRECUENTES

Programa de Compra *Blue Acres* – Huracán Sandy Departamento de Protección Ambiental de New Jersey

¿En qué consiste el Programa de Compra *Blue Acres* – Huracán Sandy del NJDEP?

El Programa *Blue Acres* es el órgano del Programa Acres Verdes de New Jersey que adquiere propiedades susceptibles de inundación. A través del Programa de Compra *Blue Acres* – Huracán Sandy del Departamento de Protección Ambiental (DEP, por sus siglas en inglés), el Estado gastará US\$300 millones en fondos federales de recuperación por desastres para brindar a los propietarios la oportunidad de vender viviendas dañadas por Sandy, al valor anterior a la tormenta en zonas propensas a inundaciones.

El Estado comprará grupos de casas o barrios enteros que fueron inundados durante el huracán Sandy o tormentas anteriores. Estas viviendas serán demolidas y los terrenos se mantendrán permanentemente como espacios abiertos, accesibles al público para recreación o conservación. Los terrenos de conservación servirán como zonas naturales de amortiguación contra futuras tormentas e inundaciones. El objetivo del Programa *Blue Acres* es reducir considerablemente el riesgo de futuras inundaciones catastróficas y ayudar a las familias a salir del peligro.

¿Cuántas viviendas podrán ser adquiridas? ¿Cuánto dinero hay disponible?

El Estado utilizará US\$300 millones en fondos federales de recuperación por desastres para comprar hasta 1,300 viviendas; esto es, aproximadamente 1,000 propiedades en zonas de mareas que fueron afectadas por Sandy y otras 300 propiedades en otras ciudades, tales como Manville y comunidades en la cuenca del río Passaic, que se han inundado varias veces.

¿Qué zonas del Estado son elegibles para adquisiciones? ¿Es sólo en el litoral?

En vista de que el huracán Sandy devastó muchas comunidades de New Jersey, las adquisiciones no se limitarán a la zona del litoral. El Programa *Blue Acres* evalúa actualmente comunidades afectadas por Sandy y propensas a inundaciones en todo el estado, incluyendo barrios cerca de la costa, en las orillas de bahías, de ríos y sus afluentes.

¿Dónde hay adquisiciones en marcha? ¿Cuántas viviendas han sido aprobadas hasta ahora? ¿Cuántas han completado el proceso de adquisición?

Desde que el Gobernador Christie inició el programa de compras el 16 de mayo de 2013, se ha aprobado la compra de 719 viviendas en diez municipios en seis condados. Las adquisiciones están actualmente en marcha en Sayreville, South River, Woodbridge, East Brunswick, Newark, Old Bridge, Linden, Manville, Pompton Lakes y Lawrence (condado de Cumberland). El Programa *Blue Acres* ha hecho ofertas para más de 600 viviendas; se han aceptado más de 450

ofertas por parte de los propietarios; se han logrado casi 300 cierres y se han hecho más de 200 demoliciones.

El DEP continúa la expansión del Programa *Blue Acres* a otras comunidades que fueron inundadas durante el huracán Sandy y tormentas anteriores y viene trabajando con residentes y funcionarios locales para identificar vendedores dispuestos y grupos de viviendas dañadas para posibles adquisiciones. *Blue Acres* continuará presentando solicitudes de compra a las agencias federales de otras propiedades, de manera continua, durante los próximos meses.

¿Son elegibles las propiedades comerciales para compra?

No, en este momento. El Gobernador Christie ha ordenado que el Programa *Blue Acres* se concentre primero en las familias.

¿Cómo decide el Estado sobre los lugares para hacer las ofertas de adquisición? ¿Cuáles son los criterios?

El Estado evalúa barrios a partir de varios criterios, incluyendo:

- Daños por inundación por el huracán Sandy o daños por inundaciones repetidas por tormentas anteriores, tal como en la cuenca del río Passaic;
- Vendedores dispuestos. El Programa *Blue Acres* es de carácter estrictamente voluntario para vendedores dispuestos;
- Apoyo de los gobiernos locales;
- Grupos de viviendas propensas a inundación o barrios enteros;
- Rentabilidad de la compra según las pautas de la Agencia Federal para el Manejo de Emergencias (FEMA, por sus siglas en inglés), bajo la legislación federal;
- Oportunidad de impacto ambiental significativo o mejora de la salud pública, seguridad y bienestar.

El DEP también toma en cuenta a las comunidades con alta concentración de viviendas que tuvieron daños más severos por el huracán Sandy, así como las comunidades con viviendas que han presentado reclamos al seguro por inundaciones repetidas bajo el Programa Nacional de Seguro por Inundaciones.

¿De dónde viene el financiamiento?

Las adquisiciones son financiadas por una combinación de fondos federales y estatales. La mayor parte de la financiación proviene de la FEMA – Programa de Subsidios para Mitigación de Riesgos (administrado por la Oficina de Administración de Emergencias de New Jersey) y del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) – Programa del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad (administrado por el Departamento de Asuntos Comunitarios (DCA, por sus siglas en inglés) de New Jersey). Una financiación adicional es proporcionada por el Programa Acres Verdes estatal y por el Departamento de Agricultura de los Estados Unidos – Servicio de Conservación de Recursos Naturales.

¿Estaré obligado a vender mi vivienda si fue dañada por el huracán Sandy?

No. El programa de adquisiciones es estrictamente voluntario solamente para vendedores dispuestos. Ninguna vivienda será clausurada por el Estado y nadie estará obligado a vender su vivienda al Estado, aunque haya tenido graves daños por la tormenta. No se permite que el Gobierno federal ni el Programa *Blue Acres* del Estado de New Jersey hagan uso de su autoridad de dominio eminente para adquirir propiedades para propósitos de espacios abiertos, si un propietario no desea participar o si un propietario participa pero en última instancia rechaza la oferta del Estado.

¿Cuánto dinero recibiré por mi vivienda? ¿Puedo apelar la tasación? ¿Está abierta para negociación la oferta del Estado?

Un perito autorizado independiente contratado por el Estado hará la tasación de la propiedad. La misma se basará en el valor de la propiedad previo a Sandy ("valor anterior a la tormenta"). Esta tasación será la base de la cantidad ofrecida por la vivienda. Los propietarios de viviendas pueden apelar la tasación. El proceso de apelación agrega unos tres meses al proceso de compra. A diferencia de la mayoría de las transacciones de bienes raíces, el monto de la oferta no está abierto a negociación. En una compra del tipo *Blue Acres*, el propietario tiene la opción de aceptar o rechazar la oferta del Estado.

¿Tengo que ser ciudadano estadounidense para calificar para una compra?

No. Sin embargo, al menos un miembro de la familia debe ser ciudadano, nacional no ciudadano o extranjero documentado de los Estados Unidos para que *Blue Acres* pueda hacer una oferta sobre la vivienda al valor anterior a la tormenta. Este es un requisito Federal.

¿Me costará algo participar?

El costo para los propietarios de viviendas, es mínimo. Los fondos estatales y federales cubrirán la mayoría de los costos asociados al proceso de compra, incluyendo el costo de la tasación, estudio de título de propiedad, revisión ambiental, inspección, compra real y demolición.

El propietario debe pagar a un abogado que lo represente en el cierre de compra. El propietario debe pagar la resolución de cuestiones pendientes del medio ambiente. Por ejemplo, si hay un tanque de almacenamiento subterráneo en la propiedad, el propietario debe pagar para que el tanque sea eliminado. El propietario debe pagar para resolver cualquier gravamen pendiente sobre la propiedad, tales como hipotecas abiertas y gravámenes de impuestos. Si un propietario decide apelar la tasación, debe pagar por la segunda tasación.

¿Habrá un montón de papeleo burocrático?

El DEP ha conformado un equipo especial para trabajar en estrecha colaboración con los vendedores dispuestos y procesar sus solicitudes lo más rápidamente posible. Los administradores de casos están trabajando con los propietarios individuales de viviendas en forma personal para guiarlos a través del proceso de compra más rápido y sin esfuerzo, como

sea posible. El DEP debe ser un administrador responsable de los fondos públicos; por lo tanto, los trámites y la documentación son inevitables. Pero, el Estado hará todo lo posible para allanar el camino y minimizar la burocracia.

Entendí que el Gobernador Christie dijo que el Estado sólo comprará barrios enteros y no viviendas aisladas, aquí y allá. ¿Qué pasa si muchos vecinos quieren vender, pero hay uno o dos que no quieren que se haga la compra? ¿Se echará atrás el Estado del trato para comprar mi vivienda?

No; el Estado no se echará para atrás del trato. No hay que preocuparse por unos pocos que se resisten a la compra. El DEP prioriza los grupos de viviendas y barrios enteros en la presentación de solicitudes de subvención sólida y rentable a la FEMA y el HUD porque es la mejor manera de reducir el riesgo futuro ante daños por inundaciones catastróficas. Dicho esto, una vez que se ha identificado una comunidad o grupo de viviendas para su adquisición, el DEP no retrocederá, aunque algunos vecinos decidan no participar. Si el programa *Blue Acres* le notifica que usted es elegible para una compra y se anima a participar, recibirá una oferta. Las decisiones de sus vecinos no afectarán esa oportunidad para usted.

¿Qué pasa si estoy interesado en una compra, pero mi hipoteca está sobrevalorada?

Si el saldo de la hipoteca es superior al valor de su hogar, usted tiene una hipoteca "sobrevalorada". Si usted tiene una hipoteca de este tipo y está interesado en vender su propiedad, debe presentar una solicitud de compra a *Blue Acres*. Luego, informe a su abogado y a su prestamista hipotecario de que ha solicitado al Estado la compra de su propiedad por parte del Programa *Blue Acres* del DEP. Si recibe la aprobación de *Blue Acres* para la compra, el programa *Blue Acres* se pondrá en contacto – con su permiso – con su banco o prestamista hipotecario para llevar a cabo un proceso de venta similar a una “venta al descubierto o *short sale*” para que pueda tomar ventaja de la compra, si lo desea. *Blue Acres* ha facilitado con éxito estas ventas al descubierto para muchos propietarios de viviendas con hipotecas sobrevaluadas y estas familias fueron capaces de aceptar la oferta de compra y reconstruir sus vidas. Gracias a los esfuerzos del equipo de *Blue Acres*, los bancos y prestamistas hipotecarios han condonado más de US\$1.1 millones en deudas.

¿Cuáles son los beneficios de vender mi vivienda al Estado a través de este proceso?

La oferta del Programa *Blue Acres* se basará en el valor que tenía su vivienda antes de Sandy, llamado "valor anterior a la tormenta". Es probable que este precio sea mucho más alto que lo que pueda obtener en el mercado actual para una vivienda que tuvo daños por inundaciones. Además, usted no será obligado a pagar un impuesto de transferencia de bienes raíces en la venta de su vivienda al Estado ni tendrá que pagar una comisión a un agente inmobiliario. Un beneficio importante es que tu familia estará segura y fuera de peligro.

¿Hay una fecha límite para solicitar una compra?

Los propietarios interesados deben presentar una solicitud lo antes posible. No existe un plazo fijo, pero el monto de fondos que tiene el Estado, es limitado para adquisiciones. Sería

ventajoso que presente su solicitud inmediatamente; no pierdas el acceso a cualquier esfuerzo que *Blue Acres* podría hacer en tu ciudad.

¿Cómo puedo solicitar la compra de mi propiedad por parte del Programa *Blue Acres*?

Puede descargar una aplicación desde el sitio web de *Blue Acres* en el enlace http://www.state.nj.us/dep/greenacres/pdf/blue_acres_app_9_2014.pdf (Inglés) o http://www.nj.gov/dep/greenacres/pdf/blue_acres_app_esp.pdf (Español)

Para obtener una solicitud por correo, llame a la oficina de *Blue Acres* del DEP al (609) 984 – 0500.

El idioma inglés no es mi lengua materna. ¿Cómo puedo obtener información sobre el Programa *Blue Acres*?

Podemos proporcionarle un traductor en forma gratuita si usted tiene dominio limitado para leer, escribir, hablar o entender el inglés. Llame al 1-855-726-3946 y cuando un representante conteste el teléfono, infórmele sobre el idioma que necesita. El representante se pondrá en contacto inmediatamente con un traductor o hará que le devuelva a usted la llamada a su conveniencia.

Si usted es aceptado/a en el Programa de Compra *Blue Acres*, se le ofrecerá asistencia con el idioma en forma gratuita para poder comunicarse verbalmente y obtener documentos traducidos para usted.

¿Dónde puedo obtener más información?

Los propietarios interesados en vender sus viviendas a través de este proceso, pueden comunicarse con el Programa *Blue Acres* del DEP al (609) 984-0500.

Para obtener más información sobre el Programa *Blue Acres*, visite: http://www.state.nj.us/dep/greenacres/blue_flood_ac.html

Para obtener información sobre Sandy y las actividades de recuperación, visite: <http://www.state.nj.us/dep/special/hurricane-sandy/>

Revisado el 29 de abril de 2015