

ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN A INQUILINOS DESPLAZADOS DE SUS HOGARES

Introducción

Este folleto describe los pagos de reubicación y otra asistencia de reubicación suministrada según la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970, y sus reformas (URA, siglas en inglés) a los inquilinos desplazados de sus hogares. Esto incluye a cualquier familia o individuo que debe mudarse como resultado directo de la restauración, demolición o adquisición para un proyecto en el cual se utilizan fondos federales.

Si a usted se le notifica que será reubicado, es importante que **no se mude** antes de que entienda lo que debe hacer para recibir los pagos de reubicación y otra asistencia a la que tiene derecho.

A tenor de la Ley Pública 105-117, los extranjeros que no están presentes lícitamente en los Estados Unidos no son elegibles para la asistencia para la reubicación, a menos que tal falta de elegibilidad resultaría en dificultades excepcionales a un cónyuge, padre o hijo que reúne los requisitos. Se le exige a toda persona que solicite asistencia para la reubicación que certifique que es ciudadano o nacional de los Estados Unidos o extranjero presente lícitamente en los Estados Unidos.

Es posible que este folleto no conteste todas las preguntas que usted pueda tener. Si tiene más preguntas acerca de su reubicación, póngase en contacto con la Agencia responsable del proyecto. (Consulte el nombre de la persona con quien debe ponerse en contacto en la Agencia, en la contraportada de este folleto.) Haga sus preguntas antes de mudarse. Después de eso, podrá ser demasiado tarde.

Resumen de la Asistencia para la Reubicación

Como inquilino elegible desplazado de su hogar, a usted se le ofrecerá la siguiente asistencia asesora y económica:

- **Servicios de asesoría.** Esto incluye recomendaciones de viviendas comparables y aptas de reemplazo, la inspección de la vivienda de reemplazo para asegurar que cumpla con las normas establecidas, ayuda preparando formularios de reclamación para los pagos de reubicación y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.
- **Pago real y razonable relacionados a sus de mudanza.** Usted puede escoger uno de los siguientes:
 - **Pago real y razonable relacionado a sus Gastos de Mudanza y, o**

- **Subsidio Fijo para los Gastos de Mudanza y la Reubicación, o**
- **Una combinación de los dos, dependiendo de las circunstancias.**

Asistencia para la vivienda de reemplazo. Para permitir que usted alquile o si prefiere, compre una vivienda de reemplazo que sea comparable o apta, usted puede escoger, bien sea:

- **Asistencia para alquilar, o**
- **Asistencia para comprar.**

Si usted no está de acuerdo con la decisión que toma la Agencia en cuanto a la asistencia para la reubicación para la cual usted es elegible, usted puede apelar esa decisión.

Preguntas Generales

¿Cómo sé que soy elegible para la asistencia para la reubicación?

Usted debe recibir un aviso por escrito explicando su elegibilidad para la asistencia para la reubicación. No debe mudarse antes de recibir ese aviso. Si lo hace, es posible que no reciba asistencia para la reubicación.

¿Cómo sabrá la Agencia cuánta ayuda necesito?

Se le contactará en una fecha temprana y un representante de la Agencia lo entrevistará para determinar sus necesidades de reubicación y preferencias en cuanto a una vivienda de reemplazo y servicios de asesoramiento. La persona que lo entrevista le hará ciertas preguntas acerca de usted y otros miembros de su familia, incluidas preguntas acerca de sus ingresos. Le conviene suministrar la información para que la Agencia pueda ayudarle a mudarse con lo mínimo en dificultades. La información que usted suministre se mantendrá confidencial.

¿Cuándo tendré que mudarme?

De ser posible, se acordará una fecha mutuamente satisfactoria para la mudanza. Se le dará suficiente tiempo para que planifique la mudanza. A menos que haya una emergencia de salud o seguridad, no se le exigirá que se mude sin un aviso por escrito con por lo menos 90 días de anticipación, informándole de (1) por lo menos una “vivienda comparable de reemplazo” que esté disponible para usted y (2) la fecha más temprana para la cual usted debe mudarse.

¿Qué es una vivienda comparable de reemplazo?

Una vivienda comparable de reemplazo es:

- Decente, segura y sanitaria.

- Funcionalmente equivalente (e igual o mejor) a su vivienda actual.
- Efectivamente disponible para que usted la alquile.
- Al alcance de sus medios financieros.
- Razonablemente accesible a su lugar de empleo.
- Generalmente tan bien ubicada con respecto a las instalaciones públicas y comerciales, tales como las escuelas y las compras, como su vivienda actual.
- No sujeta a condiciones ambientales irrazonablemente adversas.
- Disponible para todas las personas sin importar la raza, el color, la religión, el sexo o el origen nacional.

¿Qué es una vivienda decente, segura y sanitaria?

Una vivienda decente, segura y sanitaria es una vivienda que:

- Cumple con los requisitos aplicables de vivienda y tenencia.
- Es estructuralmente sólida, está a prueba de la intemperie y ha sido bien mantenida.
- Contiene un sistema de alambrado eléctrico seguro y adecuado.
- Tiene un espacio para vivir adecuado para los ocupantes.
- Tiene una cocina con lavabo, agua corriente caliente y fría y conexiones para una estufa y un refrigerador (si se le desplaza de una unidad de vivienda completa, con todos los artefactos (housekeeping unit)).
- Tiene un baño separado y completo, con agua corriente caliente y fría.
- Tiene calefacción, según lo exijan las condiciones del clima.
- Tiene una salida sin obstrucción a un espacio abierto y seguro al nivel del suelo.
- Cumple con las normas que protegen a los ocupantes de peligros por pintura con base de plomo.
- Si eres una persona con alguna incapacidad física, será libre de cualquier barrera que impediría su uso razonable de la unidad.

¿Me ayudará la Agencia a encontrar una vivienda de reemplazo?

Sí. Se le suministrarán recomendaciones de viviendas que han sido inspeccionadas a fin de asegurar que cumplan con las normas establecidas. De ser posible, se le recomendarán por lo menos tres viviendas comparables de reemplazo. La asistencia económica máxima para la cual usted pueda reunir los requisitos se basará en el costo de la vivienda comparable de reemplazo más representativa que esté disponible para usted. Inmediatamente después de que usted sea elegible para la asistencia para la reubicación, la Agencia le informará de tal unidad y el pago máximo disponible.

Una vez que el representante de la Agencia entienda claramente sus necesidades y preferencias, él o ella trabajará con usted para asegurar que a usted se le dé la mejor opción de vivienda posible. La Agencia le ofrecerá transporte apropiado para que inspeccione esas unidades.

Si le gustaría mudarse a una vivienda que le pertenece al gobierno u obtener un “Vale de Housing Choice” (HCV), infórme a la Agencia que está interesado. Por lo general, a una persona reubicada elegible se le da preferencia para tal asistencia para la vivienda a largo

plazo. Se le ayudará a completar cualquier formulario de solicitud que sea necesario.

¿Qué pasa si encuentro mi propia vivienda de reemplazo?

Usted tiene todo derecho a encontrar su propia vivienda de reemplazo. Sin embargo, antes de decidir si alquilar o comprar, pídale a la Agencia que inspeccione la unidad para asegurar que sea decente, segura y sanitaria. Si la unidad de vivienda no es decente, segura y sanitaria, usted no recibirá ningún pago por la vivienda de reemplazo.

¿Qué pasa si tengo un problema obteniendo una vivienda de mi preferencia?

Si tiene un problema comprando o alquilando una vivienda de su preferencia, notifiquele a la Agencia de inmediato. La Agencia investigará el asunto y tratará de resolverlo. Usted recibirá esa ayuda sin importar si se le recomendó la unidad de vivienda o si la encontró usted mismo.

Si no puede comprar o alquilar una unidad de vivienda debido a prácticas discriminatorias por parte de un corredor de bienes raíces, agente de alquiler, prestamista o propietario, la Agencia le ayudará a registrar una queja formal de discriminación en la vivienda con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos o la agencia de viviendas equitativas estatal o local apropiada.

¿Qué otros servicios recibiré?

Además de ayudarle a obtener una vivienda comparable de reemplazo, se suministrará otra asistencia, según sea necesario, a fin de minimizar el impacto de su mudanza. Esta asistencia podría incluir una recomendación a las agencias públicas y privadas apropiadas de financiamiento de viviendas, empleo, salud, bienestar o asistencia legal. La gama de servicios depende de las necesidades de la persona a la que se le está reubicando. Se le recomienda que le pida al representante de la Agencia que le explique acerca de los servicios específicos que estarán disponibles para ayudarle a usted y a su familia.

¿Qué es un pago real y razonable relacionado a los Gastos de Mudanza?

Usted puede optar por recibir un pago de reubicación para cubrir el costo razonable de su mudanza. Si usted escoge un Pago para Gastos de Mudanza y Relacionados Efectivos y Razonables, usted podrá incluir en su reclamación los costos razonables y necesarios para:

- Transporte para usted y su familia.
- Empacar, mudar y desempacar sus bienes del hogar.
- Desconectar y volver a conectar los electrodomésticos del hogar y otros bienes personales (por ej., el teléfono y la televisión por cable).
- Almacenamiento de los bienes del hogar, según pueda ser necesario.
- Seguro para el valor de reemplazo de sus bienes durante la mudanza y el almacenamiento necesario.
- El valor de reemplazo de bienes extraviados, robados o dañados en la mudanza (pero que no sea por negligencia suya) si no está razonablemente disponible el

seguro.

La Agencia explicará todos los costos de mudanza, tanto los elegibles como los no elegibles. Usted debe estar preparado para rendir cuentas por cualquier costo en que incurra, de manera que debe guardar todos sus recibos. Seleccione a su empresa de mudanza con cuidado. La Agencia puede ayudarle a seleccionar una empresa de mudanza confiable y de buena reputación.

Usted puede optar por pagar sus costos de mudanza usted mismo y que le reembolse la Agencia o, si prefiere, puede pedirle a la Agencia que le pague a la empresa de mudanza. De cualquier forma, infórmele a la Agencia antes de que se mude.

¿Qué es un Subsidio Fijo para los Gastos de Mudanza y la Reubicación?

Si escoge un Subsidio Fijo para los Gastos de Mudanza y la Reubicación, recibirá un subsidio que se basa en el número de habitaciones en su casa o el número de habitaciones de muebles que usted mudará, según se muestra en una tabla. La Agencia tiene una copia de la tabla y le ayudará a decidir si optar por este subsidio es lo que más le conviene.

Si no tiene una cantidad grande de bienes personales que mudar, este pago debería ser más ventajoso. No se requiere ninguna documentación especial para justificar su reclamación. Lo único que tiene que hacer es mudar sus bienes personales y completar el formulario de reclamación apropiado a fin de recibir su pago.

¿Cuánta Asistencia de Alquiler recibiré?

Es posible que pueda ser elegible para recibir Asistencia de Alquiler por un período de 42 meses. La asistencia se calcula de la siguiente manera:

La asistencia necesaria para un mes se determina restando el “alquiler mensual base” de su vivienda actual al costo del alquiler y los servicios públicos para su vivienda nueva (o una vivienda comparable de reemplazo, en caso de que ese costo sea más bajo). Esa necesidad mensual, si la hubiere, es multiplicada por 42, para determinar la cantidad total que usted recibirá. Esta cantidad se le pagará directamente a usted. La Agencia debe proporcionar la asistencia en pagos mensuales u otros pagos periódicos. Por lo general, el alquiler mensual base para su vivienda actual es la cantidad que resulte menor entre: (1) el alquiler mensual y el costo mensual promedio de los servicios públicos o (2) el treinta (30) por ciento de sus ingresos familiares brutos mensuales promedio, si usted es una persona de bajos recursos basado en los límites de ingresos de HUD)..

Ejemplos: Digamos que el alquiler mensual y el costo promedio de los servicios para su vivienda actual son de \$250; el alquiler mensual y los costos de los servicios públicos promedio estimados para una vivienda comparable de reemplazo son de \$350; y sus ingresos brutos mensuales son de \$700. En este caso, su "alquiler mensual base" sería de \$210 por que eres una persona de bajos recursos y esa cantidad (el 30 por ciento de sus ingresos) es inferior al costo mensual del alquiler y los servicios públicos en su vivienda actual (\$250).

- Si usted alquila una vivienda de reemplazo por \$360 al mes, incluidos los cargos por servicios públicos mensuales promedio estimados, usted recibirá \$5,880. Esa cantidad es 42 multiplicado por \$140 (la diferencia entre el “alquiler mensual base” de su vivienda actual (\$210) y el costo de una vivienda comparable de reemplazo (\$350)).
- Si usted alquila una vivienda de reemplazo por \$310, incluidos los cargos por servicios públicos mensuales promedio estimados, usted recibirá \$4,200. Esa cantidad es 42 multiplicado por \$100 (la diferencia entre el “alquiler mensual base” de su vivienda actual (\$210) y el costo efectivo de su vivienda nueva (\$310)).

Para reunir los requisitos para la asistencia de alquiler, usted debe alquilar y ocupar una vivienda decente, segura y sanitaria dentro de un año después de la fecha en que se mude. Sin embargo, la Agencia extenderá este período por buena causa.

Si decido comprar, en vez de alquilar, ¿cuánta asistencia recibiré?

Si usted compra una vivienda de reemplazo, podrá ser elegible para asistencia para hacer un pago inicial equivalente a la cantidad que usted recibiría si alquilara una vivienda comparable de reemplazo (o sea, 42 multiplicado por la cantidad obtenida si se resta el “alquiler mensual base” para su vivienda al alquiler mensual y los costos de servicios públicos mensuales promedio estimados para una vivienda comparable de reemplazo). Un pago de asistencia para el pago inicial se hará en una suma global.

Ejemplo: Suponiendo la información en los ejemplos previos, la asistencia de pago para el pago inicial sería de \$5,880. Esa cantidad es 42 multiplicado por \$140 (la diferencia entre el “alquiler mensual base” de su vivienda actual (\$210) y el alquiler mensual y el costo de los servicios públicos mensuales promedio estimados para una vivienda comparable de reemplazo (\$350). La cantidad completa del pago debe aplicarse a la compra de la vivienda de reemplazo.

¿Debo someter una reclamación para obtener un pago de reubicación?

Sí. Usted debe registrar una reclamación para cada pago de reubicación. Sin embargo, la Agencia le suministrará el formulario de reclamación necesario, le ayudará a completarlo y le explicará el tipo de documentación, si la hubiere, que usted debe remitir a fin de recibir el pago.

En caso de que sea necesario pagar cualquier gasto de reubicación antes de que se mude (por ej., un depósito de garantía cuando firma el contrato de arrendamiento para su vivienda nueva), hable con la Agencia acerca de sus necesidades económicas. Los depósitos refundables no están cubiertos por la URA, de todas formas es posible puede obtener un pago adelantado para cubrir estos costos. Un pago por adelantado puede colocarse en “plica” o pagarse directamente a un contratista para asegurar que la mudanza se complete oportunamente.

Usted debe someter su reclamación dentro de 18 meses después de la fecha en que se muda. Sin embargo, le conviene someterla tan pronto como sea posible después de que se mude. Cuanto más temprano remite su reclamación, más temprano podrá tramitarse y pagarse. Si no puede someter su reclamación dentro de 18 meses, pídale a la Agencia que prorrogue este plazo.

Tenga cuidado de no confundir este período de 18 meses con el período de 12 meses dentro del cual usted debe alquilar (o comprar) y ocupar una vivienda de reemplazo a fin de ser elegible para un pago por vivienda de reemplazo.

A usted se le pagará sin demora alguna después de que registre una reclamación aceptable. Si hay cualquier pregunta acerca de su derecho a un pago por reubicación o la cantidad del pago, se le notificará por escrito del problema y la acción que usted puede tomar para resolver el asunto.

¿Tendré que pagarle renta a la Agencia antes de que me mude?

Si la Agencia adquiere la propiedad en la cual usted vive, es posible que se le exija que pague una renta justa a la Agencia para el período entre la adquisición de la propiedad y la fecha en la que usted se muda. Tal renta no excederá la renta en el mercado para propiedades comparables en el área.

¿Tengo que pagar impuestos federales sobre los ingresos con respecto a mis pagos de reubicación?

No. La Sección 216 de la Ley de Reubicación Uniforme dice que no es necesario que usted declare los pagos por reubicación como parte de sus ingresos brutos para fines de los impuestos federales. Para información acerca de los impuestos sobre los ingresos estatales o locales, se recomienda que consulte con la oficina de impuestos sobre los ingresos estatal o local en su área o con su asesor personal en impuestos.

¿Qué pasa si no recibo la asistencia necesaria? ¿Puedo apelar?

Si no está de acuerdo con la decisión que toma la Agencia en cuanto a su derecho a la asistencia de reubicación o la cantidad de un pago o en cuanto a si la vivienda que se le ha recomendado es adecuada, usted puede apelar la decisión a la Agencia.

La Agencia le informará acerca de sus procedimientos de apelación. Como mínimo, usted tendrá 60 días para someter su apelación con la Agencia después de que usted reciba notificación por escrito de la determinación de la Agencia acerca de su reclamación. Su apelación debe hacerse por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, la Agencia le ayudará a preparar su apelación.

Si usted es una persona de bajos recursos o ingresos moderados y no queda satisfecho(a) con la determinación de la Agencia sobre su apelación, usted podrá tener un derecho adicional a solicitar una revisión administrativa de esa decisión (por ej., por HUD o por el Estado).

Usted puede esperar una decisión justa con respecto a cualquier apelación. Sin embargo, si no queda satisfecho(a) con la decisión administrativa definitiva con respecto a su apelación, puede procurar que las cortes conozcan la cuestión.

Tengo más preguntas. ¿Quién me las contestará?

Si tiene más preguntas después de haber leído este folleto, póngase en contacto con la Agencia y discuta sus preocupaciones con un representante de la Agencia.

Agencia:

Dirección:

Horario de oficina:

No. de teléfono:

Persona con quien se debe poner en contacto:

HUD-1042-CPD-1

Marzo 2005

(La edición previa está obsoleta)