

**ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN A PERSONAS DESPLAZADAS DE SUS
VIVIENDAS (SECCIÓN 104 (d))**

Introducción

Este folleto describe los pagos de reubicación y otra asistencia de reubicación dispuestos según la **Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974** (Sección 104(d)) a personas elegibles desplazadas de sus viviendas. Las personas elegibles tienen la opción de rechazar la asistencia según la Sección 104(d) y recibir asistencia según la **Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970(URA, siglas en inglés)**, si deciden que es lo que más les conviene.

NOTA: Los extranjeros que no están presentes lícitamente en los Estados Unidos no son elegibles para la asistencia para la reubicación según la URA, 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 según la URA que certifique que es ciudadano o nacional de los Estados Unidos o extranjero presente lícitamente en los Estados Unidos. (La asistencia según la Sección 104(d) no está sujeta a este requisito.)

Elegibilidad

Para ser elegible para la asistencia para la reubicación según la Sección 104(d), usted debe ser una **persona de bajos recursos** (familia o individuo) y debe mudarse como resultado directo de la "**conversión**" o **demolición** de su unidad de vivienda para un proyecto en el cual se utilizan fondos federales para un Subsidio Definido de Desarrollo Comunitario (CDBG, sus siglas en inglés), Garantía de Préstamo de la Sección 108 o según la Ley de Asociaciones de Inversión de Vivienda.

"Bajos recursos" quiere decir que sus ingresos no exceden el 80% del ingreso medio establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. (HUD).

Por lo general, "conversión" quiere decir que, antes del proyecto, su unidad tenía un "alquiler en el mercado" en o debajo de la norma de la Renta Justa en el Mercado (FMR, sus siglas en inglés) de HUD, y, después del proyecto, la renta en el mercado excede la FMR o la unidad se convirtió a un uso no residencial. HUD determina las FMR para sus programas. Los niveles varían por área metropolitana y por el tamaño de la unidad.

La Agencia (identificada en la contraportada de este folleto) determinará si usted reúne los requisitos como una persona de bajos recursos y si su vivienda se demolerá o "convertirá". Si usted no reúne los requisitos para la asistencia de la Sección 104(d), usted podrá ser elegible para la asistencia para la reubicación según la URA.

Precaución. Si a usted se le notifica que será desplazado, 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.

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 su representante de la Agencia. (Vea el nombre / número de teléfono 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 (o propietario de vivienda) desplazado de su hogar, a usted se le ofrecerá la siguiente asistencia asesora y económica:

- **Servicios asesores** (iguales *según la Sección 104(d) y la URA*). Esto incluye recomendaciones de viviendas de reemplazo comparables y aptas, 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, asesoramiento y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.
- **Pago de los gastos de mudanza** (igual *según la Sección 104(d) y la URA*). Usted puede escoger, bien sea:
 - **Pago de sus Gastos de Mudanza y Relacionados Efectivos y Razonables,**
 - **Subsidio para los Gastos de Mudanza y la Reubicación, o**
 - **Una combinación de los dos, dependiendo de las circunstancias .**
- **Depósito de garantía** (disponible según la Sección 104(d), solo cuando se requiera).
- **Costos de la vida provisionales**, cuando se requieran.
- **Asistencia para una vivienda de reemplazo.** Para permitirle alquilar, o, si prefiere, comprar una vivienda de reemplazo, usted puede escoger, bien sea:
 - **Asistencia de alquiler, o**
 - **Asistencia para la compra.**

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 y respuestas básicas

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

Cualquiera de varias acciones puede activar la elegibilidad para la asistencia para la reubicación. Inmediatamente después de que se activa la elegibilidad, la Agencia debe suministrarle un "Aviso de Elegibilidad para la Asistencia para la Reubicación". Para estar seguro de su elegibilidad, usted 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 asesores. 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 a su vivienda actual. Es posible que no sea idéntica, pero será igual o mejor que su vivienda actual.
- Efectivamente disponible para que usted la alquile.
- Dentro de su capacidad para pagar según se describe en este folleto.
- 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. Todas las viviendas comparables de reemplazo deben estar disponibles para usted, y, con la asistencia de alquiler para la cual usted pueda reunir los requisitos, deben estar al alcance de sus medios financieros. 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. 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. Se le ofrecerá transporte apropiado para que inspeccione esas unidades.

Si usted desea mudarse a una vivienda que le pertenece al gobierno y obtener un “Vale para Housing Choice”, infórme al representante de la Agencia que está interesado. En general, a una persona desplazada y elegible se le da preferencia y la asistencia a largo plazo para la vivienda. Se le ayudará a completar los formulario de solicitud que sean necesarios.

¿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 EE.UU. 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 desplazando. 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.

Pago de los gastos de mudanza

Para pagar el costo de mudarse, usted puede escoger entre un **pago de sus gastos, razonable y relacionados con la mudanza o un subsidio fijo para los gastos de mudanza y la reubicación, o una combinación de los dos dependiendo de las circunstancias.**

¿Qué es un pago para Gastos de Mudanza y Relacionados Efectivos y Razonables?

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 tiene que estar en condiciones de 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, la Agencia le pagará a la empresa de mudanza directamente. 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 normalmente en 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.

Pago para asistencia de alquiler

Es posible que sea elegible para recibir asistencia de alquiler. De ser así, usted puede escoger asistencia según la Sección 104(d) o según la URA. Para la mayoría de los inquilinos de bajos recursos, la cantidad de asistencia dispuesta según la Sección 104(d) es mayor.

Asistencia de alquiler de la Sección 104(d).

Si usted es elegible, usted recibirá asistencia basada en las necesidades estimadas para un período de 60 meses. La Agencia le podrá ofrecer esa asistencia en dinero en efectivo o según el Programa de Vales para Housing Choice. La Agencia le dirá cuál opción le está proporcionando.

- **Asistencia de alquiler en dinero en efectivo.** La asistencia necesaria para una familia se

calcula restando la cantidad mas alta de los cálculos siguientes al alquiler y los costos de los servicios públicos mensuales estimados para su vivienda nueva (o una vivienda comparable de reemplazo, en caso de que ese costo sea más bajo).

1. 30 por ciento de los ingresos mensuales ajustados
2. 10 por ciento de los ingresos brutos mensuales
3. La pensión de asistencia para la renta (si fuera designada)

Si esta necesidad mensual existe, se multiplica por 60, para determinar la cantidad total que usted recibirá. Esta cantidad se le pagará directamente a usted en pagos mensuales o en pagos periódicos.

Ejemplo: Digamos que los ingresos mensuales ajustados de su familia son de \$600 y el alquiler mensual y los costos de los servicios públicos promedio estimados para la vivienda comparable de reemplazo a la cual usted se muda son de \$350. En este caso, su necesidad mensual sería de \$170 ($\$350 - \180 (30 por ciento de \$600)). Multiplicando esta cantidad por 60 resulta en \$10,200 de asistencia para la renta.

- **Vale para Housing Choice (HCV).** Se le puede ofrecer un Vale de HCV. De ser así, a usted se le recomendarán viviendas comparables de reemplazo en donde el propietario aceptará el vale. Si el alquiler y los costos de los servicios públicos mensuales promedio estimados, tanto para la vivienda comparable de reemplazo como para la unidad a la que usted se reubica, exceden la "norma de pago" del vale, usted reunirá los requisitos para asistencia en dinero en efectivo para cubrir la diferencia por 60 meses.
- **Ventajas de HCV.** La asistencia de HCV podrá continuar por todo el tiempo durante el cual usted tenga una necesidad. A diferencia de la asistencia en dinero en efectivo, la asistencia de HCV se vuelve a calcular cada año para reflejar los cambios en sus ingresos, el alquiler o el costo de los servicios públicos. Mientras que la asistencia en dinero en efectivo terminará al final de 60 meses, la asistencia de HCV podrá seguir estando disponible después de que el período de 60 meses termina si usted todavía reúne los requisitos como una persona de bajos recursos.

Asistencia de alquiler de la URA.

La asistencia de alquiler de la URA se calcula restando el "alquiler mensual base" para su vivienda actual al alquiler y el costo mensual promedio de 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 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 (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)).

Asistencia para la compra

Si usted compra, en vez de alquilar, una vivienda de reemplazo, podrá ser elegible para asistencia para hacer un pago inicial. La cantidad depende del tipo de vivienda que usted compra. La asistencia para la compra de la Sección 104(d) está limitada a la vivienda mutua y vivienda cooperativa. Si usted desea comprar una casa que no es una vivienda mutua o cooperativa, su asistencia para la compra se proveerá según la URA.

Asistencia para la compra de la Sección 104(d).

Si usted compra una vivienda de reemplazo que es una vivienda mutua o cooperativa, podrá ser elegible para asistencia con base en el valor actual de los pagos mensuales que usted recibiría si alquilara una vivienda comparable de reemplazo por 60 meses. Recuerde que, por lo general, el pago mensual se determina restando el 30 por ciento de sus ingresos ajustados al alquiler mensual y los costos de servicios públicos mensuales promedio estimados para una vivienda comparable de reemplazo.

Ejemplo: Suponiendo la información en el ejemplo previo de la Sección 104(d) y un rendimiento del 4 por ciento sobre una cuenta de ahorro, la asistencia para la compra sería de \$9,231. Recuerde, su aportación mensual neta es de \$180 y el alquiler mensual y el costo mensual promedio estimado de los servicios públicos para una vivienda comparable de reemplazo ascienden a \$350. La diferencia mensual es de \$170. El valor actual de 60 pagos mensuales de \$170, descontado al 4 por ciento, es de \$9,231. La cantidad completa del pago debe aplicarse a la compra de la vivienda mutua o cooperativa que usted compra.

Asistencia para la compra de la URA (para Inquilinos).

La asistencia de la URA para hacer un pago inicial es equivalente a la cantidad que usted recibiría si hubiera alquilado una vivienda comparable de reemplazo (42 multiplicado por la cantidad obtenida si se resta el "alquiler mensual base" para su vivienda al alquiler mensual y costo mensual promedio estimado de los servicios públicos para una vivienda comparable de reemplazo). Recuerde que la asistencia de la URA no está limitada a la vivienda mutua o cooperativa.

Ejemplo: Suponiendo la información en los ejemplos de URA previos, la asistencia para un 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 los costos de

servicios públicos mensuales promedio estimados para una vivienda comparable de reemplazo (\$350)). La cantidad completa del pago debe aplicarse a la compra de su vivienda nueva.

MÁS PREGUNTAS Y RESPUESTAS

¿Debo registrar 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 ejemplo, un depósito de garantía cuando firma el contrato de arrendamiento para su vivienda nueva), hable con la Agencia acerca de sus necesidades económicas. Usted debe ser capaz de obtener un pago por adelantado para pagar estos costos. Un pago por adelantado puede colocarse en “plica” o pagársele directamente a un contratista para asegurar que la mudanza se complete oportunamente.

Usted debe registrar su reclamación dentro de 18 meses después de la fecha en la que se muda. Sin embargo, le conviene registrarla tan pronto como sea posible después de que se muda. Cuanto más temprano remite su reclamación, más temprano podrá tramitarse y pagarse. Tenga cuidado de no confundir este período de registro de 18 meses con el requisito de que usted debe alquilar (o comprar) y ocupar efectivamente una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria dentro de 12 meses de la mudanza. (Si no puede ocupar la vivienda de reemplazo dentro de 12 meses o registrar su reclamación dentro de 18 meses después de la mudanza, pídale a la Agencia que prorrogue este plazo.)

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. 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.

Si no recibo la asistencia requerida, ¿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 registrar su apelación con la Agencia después de que usted reciba una notificación por escrito de la determinación de la Agencia con respecto a su reclamación. Su apelación debe hacerse por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, la Agencia le ayudará a preparar su apelación. Si usted no queda satisfecho(a) con la determinación de la Agencia sobre su apelación, usted podrá solicitar una revisión administrativa de esa decisión (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 leer este folleto, póngase en contacto con la Agencia y discuta sus preocupaciones.

Agencia _____

Dirección _____

Horario de oficina _____ Número de teléfono _____

Persona con quien se debe poner en contacto _____

HUD-1365-CPD-1

Enero 2006