

Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles

Política

6.9.2023

ÍNDICE

ÍNDICE	2
1 Descripción general	
1.1 Introducción	6
1.2 Resumen del Programa y aplicabilidad de URA.....	6
1.2.1 Programas de rehabilitación de vivienda	7
1.2.2 Programas de compra voluntaria.....	7
1.2.3 Programas de construcción de viviendas nuevas	8
1.2.4 Programas de infraestructura	8
1.3 Exenciones aplicables	9
2 Requisitos de la Ley Uniforme de Reubicación (URA).....	10
2.1 Activación de URA.....	10
2.2 Responsabilidades del arrendatario.....	10
2.3 Presencia legal	11
2.4 Adquisición voluntaria vs. no voluntaria	12
2.5 Reubicación permanente vs. temporal	13
2.6 Desplazado vs. no desplazado	13
2.6.1 Encuesta sobre personas desplazadas	14
2.7 Avisos.....	15
2.7.1 Aviso de Información General	15
2.7.2 Aviso de Noventa Días.....	15
2.7.3 Aviso de Elegibilidad de Reubicación (NORE)	17
2.7.4 Aviso Combinado (NORE y Noventa Días).....	18
2.7.5 Aviso de No Desplazamiento	18
2.7.6 Aviso de Mudanza de 30 Días.....	18
2.7.7 Aviso de Regreso de 15 Días.....	19
2.8 Reclamos por pagos de reubicación	19
2.8.1 Formularios de reclamos.....	19
2.8.2 Anticipo de pagos.....	20
2.8.3 Plazo para presentación reclamos	21
2.8.4 Aviso de denegación del reclamo.....	21
2.9 Otros requisitos.....	21
2.9.1 Prevención del fraude, despilfarro y mal manejo	21



- 2.9.2 Apelaciones..... 21
- 3 Servicios de asesoría y consejería 22**
 - 3.1 Accesibilidad y arreglos razonables 22
 - 3.2 Plan de reubicación individual..... 23
 - 3.3 Servicios de asesoría sobre reubicación..... 24
 - 3.4 Servicios para reubicación temporal del arrendatario..... 24
- 4 Reubicación residencial 25**
 - 4.1 Reubicación residencial temporal 25
 - 4.2 Vivienda de reemplazo comparable 26
 - 4.2.1 Unidades de vivienda pública 27
 - 4.2.2 Determinación del costo 27
 - 4.2.3 Inspecciones 28
 - 4.3 Pago de vivienda de reemplazo (RHP) 28
 - 4.3.1 Ocupantes por 90 días 28
 - 4.3.2 Alquiler base mensual de vivienda de desplazamiento..... 29
 - 4.3.3 Persona no ocupante por 90 días..... 29
 - 4.3.4 Determinación de los costos de servicios públicos 30
 - 4.3.5 Cálculo del RHP 30
 - 4.4 Vivienda de último recurso..... 30
 - 4.5 Asistencia para pago inicial..... 30
 - 4.6 Gastos de mudanza..... 31
 - 4.6.1 Gastos elegibles de mudanza 31
 - 4.6.2 Gastos no elegibles de mudanza 31
 - 4.6.3 Pago fijo por gastos de mudanza 31
 - 4.7 Pagos de asistencia para el alquiler..... 32
 - 4.7.1 Conversión para pago inicial 32
 - 4.7.2 Pago posterior al fallecimiento del desplazado..... 32
 - 4.8 Normas de ocupación 33
 - 4.9 Reubicación de unidades de vivienda móviles 33
 - 4.9.1 Pago de gastos por mudanza..... 34
- 5 Reubicación no residencial..... 34**
 - 5.1 Servicios de asesoría..... 35
 - 5.2 Entrevistas y estudio de mercado 35
 - 5.3 Presencia legal 35



5.4 Asistencia para reubicación 36

5.5 Avisos requeridos 36

5.6 Gastos de mudanza..... 36

5.6.1 Gastos reales y razonables de mudanza..... 37

5.6.2 Letreros publicitarios 37

5.6.3 Gastos elegibles de mudanza 37

5.6.4 Gastos no elegibles de mudanza 39

5.6.5 Pago fijo por gastos de mudanza no residenciales..... 40

5.6.6 Granjas 41

5.6.7 Organización sin fines de lucro..... 41

5.6.8 Utilidades netas anuales promedio..... 41

5.7 Gastos de restablecimiento..... 42

5.7.1 Gastos elegibles..... 42

5.7.2 Gastos no elegibles..... 42

5.8 Reclamos por reubicación..... 43

6 Retención y monitoreo de registros 43

 6.1 Retención de registros 43

 6.2 Incumplimiento.....43

Definiciones y acrónimos..... 44

Apéndice A: Plan de antidesplazamiento residencial y asistencia para reubicación 49

Apéndice B: Certificación de ingresos..... 55

Apéndice C: Anexos 57

 Anexo # 1 – Aviso de Información General (GIN) 57

 Anexo #2 - Formulario de Entrevista - Encuesta para arrendatarios 58

 Anexo #3 – Certificación de Ingreso del Arrendatario 61

 Anexo #4 – Plan de Reubicación Individual 62

 Anexo #5 – Aviso de No Desplazamiento 64

 Anexo #6 – Aviso de Mudanza de 15 Días 65

 Anexo #7 – Aviso de Regreso de 15 Días 66

 Anexo #9 – Aviso de Elegibilidad de Asistencia por Reubicación 67

 Anexo # 10 – Aviso de Mudanza de 90 días..... 70



Historial de versiones y políticas

Se hace seguimiento del historial de versiones del manual de políticas en el siguiente cuadro, con notas para cada cambio. Se incluyen también las fechas de cada publicación.

El Estado publicará una nueva versión cuando se realicen cambios sustantivos que signifiquen modificaciones de política y se asignará un nuevo número a la versión principal del Manual de Políticas, tal como 2.0, 3.0, y siguientes.

Cuando los cambios no sean sustanciales, ya sean de redacción y edición menores o aclaración de la política existente, que no afecten la interpretación o aplicabilidad de la política, el Estado publicará una versión del documento con un número secuencial agregado al número de versión principal, tal como 2.1, 2.2, y siguientes.

Las enmiendas de política pueden entrar en vigor en la fecha de la revisión o con carácter retroactivo, dependiendo del número y estatus de solicitantes en el proceso de admisión y recuperación del programa. Si la política tiene aplicación proactiva o retroactiva debe indicarse en el historial de versiones a continuación y/o dentro de las secciones pertinentes del programa.

Número de versión	Fecha de revisión	Revisiones esenciales
1.0	6.9.2023	Manual de Reubicación Uniforme y Adquisición de Bienes Inmuebles

1 DESCRIPCIÓN GENERAL

1.1 Introducción

El Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA, por sus siglas en inglés), a través de los Programas de Recuperación de Desastres a su cargo, administra las iniciativas de recuperación de los daños causados por tormentas, las que se financian con el Programa del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés). Esta política normará los programas de vivienda e infraestructura que impliquen la participación voluntaria de los propietarios que soliciten asistencia. Si el propietario tiene arrendatarios en la propiedad, se los considera como desplazados de manera involuntaria. El desplazamiento puede ser temporal o permanente dependiendo del tipo de actividad de recuperación. La Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Política de Adquisición de Bienes Inmuebles (URA, por sus siglas en inglés) se aplicará tanto a arrendatarios residenciales como no residenciales.

Con el fin de ayudar a las familias y negocios durante su desplazamiento y de lograr el cumplimiento de la URA de 1970, 49 CFR Parte 24, y enmendada, y del Manual 1378 sobre Asistencia al Arrendatario, Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés), el DCA ha adoptado el Plan de Antidesplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (RARAP, por sus siglas en inglés) conforme a las políticas de la URA. Este Manual contiene las políticas relativas a la asistencia para reubicación, según lo requerido por las regulaciones federales y las políticas del HUD.

Esta política garantizará, como mínimo, lo siguiente:

- Dar un trato uniforme, justo y equitativo a las personas, cuyos bienes inmuebles se hayan adquirido de forma no voluntaria o que hayan sido desplazadas involuntariamente debido a proyectos financiados federalmente;
- velar por que se preste asistencia de reubicación a las personas desplazadas con el fin de reducir las repercusiones emocionales y financieras del desplazamiento;
- asegurar que ninguna persona o familia sea desplazada a menos que se disponga de una vivienda decente, segura e higiénica de acuerdo con los medios financieros de la persona desplazada;
- ayudar a mejorar las condiciones de vivienda de las personas desplazadas que residen en viviendas de calidad inferior; y
- fomentar y acelerar la adquisición mediante acuerdos y sin coacción.

1.2 Descripción general del Programa y aplicabilidad de URA

El Estado tiene en implementación varios programas que cuentan con fondos del CDBG-DR del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario de los Estados Unidos (HUD). Todos los programas de recuperación de DCA se ajustarán a la

URA en caso de desplazamiento de personas y empresas. A continuación, se da una breve descripción general de algunos de los diferentes tipos de programas y aplicabilidad de la URA.

1.2.1 Programas de rehabilitación de vivienda

Este tipo de programas proveerá asistencia para actividades que son necesarias para lograr restaurar viviendas, propiedades de alquiler y propiedades de viviendas multifamiliares dañadas por la tormenta y se incluirán obras de rehabilitación, elevación y/u otras actividades de mitigación. Esos programas incluyen, entre otros, los siguientes:

- Programa de Asistencia y Recuperación para Propietarios
- Programa de Reparaciones de Pequeñas Viviendas de Alquiler
- Programa de Vivienda Multifamiliar Resiliente

Requisitos de URA

Los requisitos de la URA regirán en los casos de arrendatarios de propiedades en donde se utilicen fondos del CDBG-DR para obras de reparación o mitigación de la propiedad después del desastre. Los programas pretenden cumplir las directrices de la URA establecidas en este manual en casos de reubicación temporal y permanente, cuando sea pertinente. No se considera a los arrendatarios elegibles como participantes voluntarios en el Programa y su elegibilidad para recibir asistencia temporal o permanente de la URA dependerá del número de meses de desplazamiento que deba ser desplazado.

1.2.2 Programas de compra voluntaria

Los programas de compra voluntaria son para propiedades ubicadas en áreas de aliviaderos, llanura de inundación u otras de reducción del riesgo de desastres para aminorar el riesgo de inundaciones en el futuro. Una vez adquiridas las propiedades, los fondos del CDBG-DR pueden utilizarse para llevar a cabo actividades de demolición y eliminación de escombros para restaurar tierras como humedales o espacios abiertos.

Requisitos de URA

La participación del propietario es voluntaria y no requiere asistencia de la URA. Sin embargo, si la propiedad o unidad se alquila a un arrendatario, entonces no se considerará a este como participante voluntario y requerirá asistencia permanente de la URA una vez que el propietario acepte la oferta de venta de la propiedad. La venta de la propiedad originará el desplazamiento permanente del arrendatario (persona, negocio o granja). Se evaluará la elegibilidad de reubicación permanente de los arrendatarios porque una vez que ocurra la compra de la propiedad que alquilan, para ser demolida, no podrán regresar a residir en la propiedad. Con base en la URA se ayudará al arrendatario a encontrar una propiedad comparable de reemplazo, se le pagarán los costos de mudanza y se cubrirá el aumento del costo de la vivienda de reemplazo por cuarenta y

dos (42) meses para un arrendatario residencial y para costos de restablecimiento si no es arrendatario residencial.

1.2.3 Programas de construcción de viviendas nuevas

Los programas de construcción de viviendas nuevas, tal como Smart Move, apoyan el desarrollo de viviendas asequibles en forma permanente utilizando fondos del CDBG-DR para adquirir propiedades en donde se construirán viviendas permanentes con base en otros recursos o para financiar la instalación o reconstrucción de mejoras públicas que brindarán atención a las viviendas asequibles que se construyan. Estos programas también trabajan con programas de compra voluntaria para adquirir propiedades ubicadas en aliviaderos, llanuras de inundación u otras áreas de reducción del riesgo de desastre.

Requisitos de URA

La participación del propietario en estos programas es voluntaria y no requiere asistencia de la URA. Los beneficiarios indirectos deben obtener las servidumbres adecuadas o adquirir de manera voluntaria la propiedad para ser elegibles para participar en el Programa. Sin embargo, si los municipios intentan expropiar la propiedad, que es necesaria para atender un servicio público crítico, el DCA revisará esas solicitudes caso por caso. Si la propiedad o unidad se alquila a un arrendatario, entonces no se considerará como participante voluntario y requerirá asistencia permanente de la URA una vez que el propietario acepte una oferta para vender la propiedad. La venta de la propiedad originará el desplazamiento permanente del arrendatario (persona, negocio o establecimiento agrícola). Se evaluará la elegibilidad de los arrendatarios para su reubicación permanente porque una vez que la propiedad arrendada sea comprada, será demolida, y el arrendatario no podrá regresar a la propiedad. Se ayudará al arrendatario con base en la URA a encontrar una propiedad comparable de reemplazo, pagándole los costos de mudanza, y se cubrirá el aumento del costo de la vivienda de reemplazo por cuarenta y dos (42) meses para un arrendatario residencial y de restablecimiento para uno no residencial.

1.2.4 Programas de infraestructura

Los programas de infraestructura proporcionan fondos de ayuda a comunidades afectadas para que sean más resilientes frente a los peligros de desastres naturales actuales y futuros. Estos programas involucran cualquier actividad o grupo de actividades de infraestructura (incluida la adquisición o mejoras al sitio u otras), que se realicen en terrenos públicos o privados, que ayuden al desarrollo de los activos físicos diseñados para prestar o apoyar servicios al público, en general.

Requisitos de URA

El DCA no prevé participar en proyectos que pudiesen conllevar una participación no voluntaria. Los beneficiarios indirectos deben obtener las servidumbres adecuadas o adquirir voluntariamente la propiedad para ser

elegibles para participar en el Programa. Sin embargo, si los municipios intentan expropiar la propiedad, que es necesaria para atender un servicio público crítico, el DCA revisará esas solicitudes caso por caso. El DCA tomará en cuenta los posibles efectos en los residentes. Si en un proyecto identificado los propietarios que ocupan un inmueble o los arrendatarios tienen que desocupar la vivienda de manera no voluntaria (es decir, desplazados), los arrendatarios serían elegibles para Asistencia por Reubicación bajo la URA. Estos requisitos se aplican en la reubicación de cualquier persona desplazada, según se define en 49 CFR § 24.2(a)(9). Las personas desplazadas en virtud de esta definición deben ser plenamente informadas sobre su derecho y facultad a recibir asistencia y pagos de reubicación proporcionados por la URA y sobre su reglamento de aplicación. Para obtener más información, consulte 49 CFR § 24, Subparte C.

1.3 Exenciones aplicables

El HUD ha proporcionado una serie de exenciones para promover la disponibilidad de viviendas adecuadas, seguras e higiénicas y acelerar las actividades de recuperación y realojamiento en casos de desastre. Las exenciones críticas que afectan la implementación de las iniciativas del Estado en el marco de la URA, según corresponda, se encuentran en los siguientes avisos:

- Primera asignación [87 FR 31636](#)
- Asignación bajo Artículo [88 FR 3198](#)

A continuación, figura un resumen de las principales disposiciones de exención que afectan la implementación de asistencia para reubicación:

- Con el fin de garantizar que no haya discrepancias en la asistencia para la reubicación, con base en regulaciones contradictorias, el HUD ha determinado la aplicación de las regulaciones de la URA, en lugar de las establecidas en 24 CFR 42, subparte C, 104(d).
- Se exige el cumplimiento del requisito de reemplazo una por una bajo el Artículo 104(d) en el caso de unidades de ingresos más bajos, que dañadas por el desastre y que cumplen con la definición de NCORR de «no aptas para rehabilitación» (véase la sección Definiciones y Acrónimos).
- El HUD exige la aplicación del Artículo 414 de la Ley Stafford y su reglamento en 49 CFR 24.403(d)(1) son exonerados en la Notificación Consolidada (87 FR 6364, 2/3/22) en la medida en que se aplicarían a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles para un proyecto financiado por el CDBG-DR que comience en **más de un año posterior a la fecha** del último desastre aplicable por declaración presidencial, realizado por los cesionarios o receptores indirectos, siempre que el proyecto no haya sido planeado, aprobado o puesto en marcha antes del desastre. Todos los programas del DCA para la recuperación por los daños causados por Ida comenzarán después de un año de la fecha del desastre; por lo tanto, solo los ocupantes actuales son elegibles para la asistencia de reubicación. El DCA supervisará el rendimiento del receptor indirecto y el cumplimiento de la URA. El DCA también proporcionará

asistencia técnica a los receptores indirectos y propietarios de viviendas para satisfacer esas necesidades.

2 REQUISITOS DE LA LEY UNIFORME DE REUBICACIÓN (URA)

2.1 Activación de URA

Como paso inicial en todos los programas, se debe determinar si las actividades del programa causarán el desplazamiento de una persona o una familia. Las personas que califican como desplazadas activan los requisitos de la URA y deben recibir servicios de asesoría y asistencia para reubicación con el objetivo de reducir al mínimo su desplazamiento permanente.

Los arrendatarios que deban mudarse temporalmente, por un período no mayor a 12 meses, a causa de actividades respaldadas por el programa deben recibir asistencia temporal para reubicación para asegurarse de que no sean desplazados permanentemente por el Programa. Como mínimo, esa asistencia temporal debería abarcar el reembolso de los gastos de traslado hacia y desde el lugar de ubicación temporal y todo incremento en los gastos de vivienda en los que se incurra durante la residencia temporal. El DCA y sus receptores indirectos también deben verificar que el alquiler de la unidad rehabilitada no aumente injustificadamente después del reingreso del arrendatario y deben proporcionar un aviso previo de reubicación temporal.

Los arrendatarios que participan en determinados programas pueden ser desplazados permanentemente. Ellos recibirán beneficios completos bajo la URA, incluyendo servicios de asesoría, gastos de mudanza y asistencia para pago de vivienda que cubra el aumento del costo de la nueva unidad de vivienda durante cuarenta y dos (42) meses o, si es un arrendatario no residencial, recibirá servicios de asesoría, gastos de mudanza y costos de restablecimiento en la nueva ubicación. Para obtener más información, consulte el Apartado 2.4 de esta política.

2.2 Responsabilidades del arrendatario

Es responsabilidad básica de los arrendatarios proporcionar oportunamente la información que necesita el programa para asegurar que se satisfagan sus necesidades de reubicación y vivienda. Ellos deben comunicar al programa de inmediato toda información crítica, tales como cambios en sus ingresos, composición familiar, necesidades de vivienda, intención de mudarse y cualquier otra crítica y necesaria para la planificación de su reubicación.

Los arrendatarios deben seguir cumpliendo las estipulaciones de su contrato de arrendamiento durante todo el período de reubicación. Se reembolsan al arrendatario muchos de los costos asociados con su reubicación bajo la URA o los servicios de reubicación temporal. Deben obtener la aprobación previa para el reembolso de cualquier costo de reubicación. Sin embargo, aquellos pagos por

costos que finalmente se devuelven al arrendatario, como el depósito de garantía para el alquiler de la unidad o de servicios públicos, no son pagaderos por el programa. Asimismo, los arrendatarios deben trabajar en estrecha colaboración con su especialista en reubicación para asegurar su éxito. Deben:

- Proporcionar datos de contacto vigentes y precisos;
- brindar estimaciones o cotizaciones de los costos de reembolso que serán preaprobados por el programa, o de lo contrario no se hará el reembolso;
- confirmar que el traslado se realice de acuerdo con las fechas programadas en el aviso de mudanza;
- completar oportunamente la documentación de solicitud del reembolso, como formularios de reclamo, y entregar prueba de pago; y
- en caso de desplazamiento permanente, alquiler o compra de vivienda de reemplazo dentro de un año después de la mudanza y presentación de un reclamo dentro de los 18 meses de su mudanza.

Si un arrendatario prefiere no recibir algunos o ninguno de los beneficios de la URA o por reubicación, se requiere que arrendatario notifique su decisión al programa.

2.3 Presencia legal

Todo individuo que sea extranjero sin presencia legal en los Estados Unidos de América no es elegible para recibir servicios de asesoría ni pagos por reubicación, a menos que dicha inelegibilidad pudiese originar dificultades excepcionales y extremadamente inusuales para su cónyuge, padre o madre o hijo calificado.

La definición de «extranjero sin permanencia legal en los Estados Unidos» incluye a los extranjeros que se encuentran en los Estados Unidos y que no han sido admitidos o puestos en libertad condicional en los Estados Unidos conforme a la Ley de Inmigración y Nacionalidad (8 U.S.C. 1101) y cuya permanencia en los Estados Unidos no ha sido autorizada por el Fiscal General de los Estados Unidos; y a los extranjeros que están presentes en los Estados Unidos después de la expiración del período autorizado de estadía por el Fiscal General de los Estados Unidos o que, de otra manera, viola los términos y las condiciones de admisión, libertad condicional o autorización para permanecer en los Estados Unidos.

Como condición de su elegibilidad, toda persona que solicite pagos de reubicación o asistencia de asesoría de reubicación certificará lo siguiente:

1. En el caso de un individuo, que él o ella es ciudadano/a o nacional de los Estados Unidos, o extranjero/a legalmente presente en los Estados Unidos;
2. en el caso de una familia, que cada uno de sus miembros es ciudadano/a o nacional de los Estados Unidos, o extranjero/a legalmente presente en los Estados Unidos. La certificación puede ser realizada por el jefe de familia en nombre de otros miembros de la unidad familiar;
3. en el caso de una empresa no constituida, granja u organización sin fines de lucro, que cada propietario es ya sea ciudadano/a o nacional de los

Estados Unidos o extranjero/a que está legalmente presente en los Estados Unidos. La certificación puede ser hecha por el propietario principal, gerente u oficial de operaciones en nombre de otras personas con participación en la propiedad;

4. en el caso de una empresa jurídicamente constituida, granja u organización sin fines de lucro, que la corporación tiene autorización para ejercer negocios dentro de los Estados Unidos.

Los pagos por reubicación o asistencia de asesoría por reubicación no se pueden proporcionar a una persona que no proporcione esta certificación o cuando se ha determinado que no está legalmente presente en los Estados Unidos, a menos que exista exención para esa inelegibilidad y que la misma conlleve dificultades extremadamente inusuales para el cónyuge, padre o madre o hijo calificado. Un extranjero que no se encuentre legalmente en los Estados Unidos puede alegar dificultades excepcionales y extremadamente inusuales si la denegación de los pagos de reubicación y la asistencia de asesoramiento a dicha persona conllevara directamente:

1. Efectos adversos significativos y demostrables en la salud o seguridad del cónyuge, padre o hijo;
2. efectos adversos significativos y demostrables en la supervivencia de la unidad familiar de la cual forma parte dicho cónyuge, padre o hijo; o
3. cualquier otro efecto que, según el DCA, tendrá un impacto adverso significativo y demostrable en dicho cónyuge, padre o hijo.

2.4 Adquisición voluntaria vs. no voluntaria

En 49 CFR, Subparte B se establecen los requisitos para la adquisición de bienes raíces para programas y proyectos federales y con asistencia federal bajo la URA. Las regulaciones de la URA tienen diferentes requisitos para las adquisiciones de carácter voluntario y para adquisiciones bajo amenaza o aplicación de la expropiación (decomiso).

Voluntaria

Son adquisiciones voluntarias (transacciones sin amenaza o uso de la expropiación que cumplan con los criterios establecidos en 49 CFR 24.101(b)(1) a (5)).

No voluntarias

Son adquisiciones no voluntarias (sujetas a amenaza o uso de la expropiación). En virtud de la URA, las adquisiciones voluntarias que cumplen los requisitos de 49 CFR 24.101(b)(1)-(5) no están sujetas a los requisitos de adquisición de 49 CFR, Parte 24, Subparte B. Existe la interpretación equivocada de que el «vendedor dispuesto» o «acuerdo amigable» significan que la transacción es «voluntaria», lo cual no es necesariamente cierto bajo la URA ya que se deben satisfacer los requisitos correspondientes en 49 CFR 24.101(b)(1)-(5) para que sean considerados como «adquisición voluntaria» bajo la URA.

Los requisitos de la URA tanto para las adquisiciones voluntarias como no voluntarias difieren significativamente para los propietarios. Si bien hay amparos para los propietarios en ambas circunstancias, solo en las adquisiciones no voluntarias se deben cumplir los requisitos de completa adquisición de la URA que se encuentra en 49 CFR, Parte 24, Subparte B.

2.5 Reubicación permanente vs. temporal

Los arrendatarios y propietarios pueden ser permanentes o temporales dependiendo del tipo de actividad que causa el desplazamiento del arrendatario o propietario y la duración del tiempo que estarán fuera de la propiedad.

Se determinará el desplazamiento permanente de una persona desplazada cuando la propiedad que el arrendatario o el propietario ha estado ocupando ya no está disponible debido a una actividad que se financia en forma total o parcial con fondos federales. Si el arrendatario o el propietario deben desocupar la propiedad por un periodo de tiempo (es decir, menos de un año) y el arrendatario podrá regresar a la propiedad cuando la actividad federal haya terminado, entonces se determinará que el arrendatario está temporalmente desplazado.

Los servicios de asesoría y los gastos de mudanza bajo la URA son los mismos, ya sean para desplazamientos permanentes o temporales.

Reubicación permanente	Reubicación temporal
<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de asesoría para reubicación. • Asistencia para el diferencial de alquiler por 42 meses o para pago inicial para comprar casa si arrendatario es residencial. • Costo de restablecimiento si no es residencial. • Gastos de mudanza, 	<ul style="list-style-type: none"> • Servicios de asesoría para reubicación. • Asistencia para el diferencial de alquiler por hasta 12 meses. • Gastos de traslado desde la residencia hasta la nueva residencia temporal. • Almacenamiento durante el desplazamiento temporal. • Gastos de mudanza para volver a la unidad original.

Nota: Si el arrendatario o propietario no pueden regresar a su unidad u a otra unidad apropiada y asequible en el sitio dentro de 12 meses, se considera que el desplazamiento es permanente y se es elegible para esos beneficios bajo la URA. En estas circunstancias, Especialista en Reubicación se comunicará con el arrendatario o propietario y se emitirá un aviso revisado de elegibilidad por reubicación, incluyendo el monto adicional de asistencia que se recibirá por 42 meses.

2.6 Desplazado vs. no desplazado

Desplazado

El término «persona desplazada» bajo la URA se refiere al individuo, familia, sociedad, asociación, corporación u organización, que se muda de su casa, negocio o granja, o muda sus bienes personales, como resultado directo de la



adquisición, demolición o rehabilitación de un proyecto financiado por el Gobierno federal. Las personas desplazadas que reúnan los requisitos tienen derecho a recibir servicios de asesoría y pagos para reubicación bajo la URA.

No desplazado

Las personas no desplazadas no tienen derecho a recibir asistencia para su reubicación en virtud de la URA. Entre los ejemplos de personas no desplazadas figuran, entre otros, los siguientes:

- Personas reubicadas temporalmente de sus viviendas por menos de 12 meses durante las obras de rehabilitación o demolición.
- Extranjeros sin presencia legal en los Estados Unidos tienen prohibición de recibir asistencia de reubicación bajo la URA.
- Personas que se muden antes del inicio de las negociaciones (49 CFR 24.2(a)(9)(ii), a menos que el DCA determine que el desplazamiento es resultado directo del programa o proyecto.
- Personas que inician la formalización de la ocupación de la propiedad después de la fecha de adquisición para el proyecto.
- Personas que hayan ocupado la propiedad con el fin de obtener asistencia en virtud de la URA.

2.6.1 Encuesta sobre personas desplazadas

Encuesta sobre personas desplazadas. Tras la determinación de que una propiedad está ocupada por un arrendatario, se asignará al caso un Especialista en Reubicación. Con la ayuda del arrendador como solicitante, el especialista en reubicación identificará a las personas y realizará entrevistas con cada uno de esos hogares al principio de la fase de planificación del proyecto. El propósito de esta entrevista es identificar a las personas que son elegibles para la asistencia de reubicación, sus necesidades de vivienda y financieras y otra información para proporcionarles vivienda adecuada y temporal (véase Anexo #2).

La información usual que se obtiene incluye la siguiente:

1. Nombres de los arrendatarios u ocupantes y sus parientes; identificación del jefe de familia;
2. dirección exacta de la vivienda;
3. número(s) de teléfono(s) de los residentes;
4. dirección electrónica;
5. determinación del idioma de acceso para asistencia a personas con dominio limitado del inglés;
6. edad, sexo, estado civil y clasificación de grupos minoritarios de cada persona;
7. fecha en que la persona ocupó por primera vez la vivienda (documentada mediante el recibo del pago del alquiler o de servicios públicos);
8. datos sobre la vivienda, incluido el tamaño de la actual por número de habitaciones y pies cuadrados;
9. situación laboral y lugar de empleo;

10. ingresos y bienes familiares, desglosados por cada asalariado en el hogar;
11. obligaciones y deudas financieras, incluidos las de los dependientes, por préstamos, cuentas adeudadas;
12. gastos actuales relacionados con la vivienda;
13. preferencias de vivienda (por ejemplo, vecindario, alquiler o compra, vivienda subvencionada);
14. necesidades especiales de vivienda (por ejemplo, proximidad a guarderías o centros médicos);
15. estado de salud y cobertura médica; y
16. problemas y deficiencias familiares (estos datos se obtienen generalmente a través de la observación, en lugar de preguntas directos; por ejemplo, falta de mobiliario, drogadicción, alcoholismo, niveles de limpieza deficientes).

Para establecer con precisión la capacidad de pago de la familia o del individuo de los costos mensuales de la vivienda, será necesario verificar la información de ingresos proporcionada durante la(s) entrevista(s).

Una vez que establezca si los inquilinos solo necesitarán asistencia de reubicación temporal o si serán desplazados de forma permanente y no voluntaria, el Especialista en Reubicación coordinará con el propietario del inmueble y los arrendatarios para asegurar que se lleve a cabo un proceso de cumplimiento y se proporcione toda la asistencia necesaria y apropiada de reubicación (consejería sobre vivienda, asistencia para búsqueda de vivienda o ayuda para transporte).

El especialista en reubicación será el principal responsable de lo siguiente:

- Recopilar documentación y verificar los datos de los arrendatarios que participan en el Programa y que actualmente ocupan unidades.
- Coordinar con los arrendatarios para desarrollar un «plan de reubicación individual» de la propiedad en cuestión.
- Coordinar con el personal del Programa aplicable en el marco del calendario de construcción para el cronograma y emisión de avisos obligatorios para el proyecto.

2.7 Avisos

Los siguientes avisos pueden ser enviados electrónicamente, así como por correo certificado.

2.7.1 Aviso de información general

Los arrendatarios que puedan ser reubicados de forma permanente o temporal recibirán el Aviso de Información General (GIN, por sus siglas en inglés) tan pronto como sea posible de acuerdo con los requisitos reglamentarios (véase Anexo #1). Cada programa proporcionará al arrendatario un GIN para reubicación permanente o temporal, dependiendo de las circunstancias que pueden afectar al arrendatario. El DCA

proporcionará un GIN (y otros avisos requeridos) a todos los arrendatarios potencialmente afectados en programas que involucren adquisición, rehabilitación (no reparaciones u obras de rehabilitación menores), reconstrucción o demolición para evitar cualquier desplazamiento no deseado debido a la falta de cumplimiento del programa. La entrega del GIN puede ocurrir más tarde de lo requerido por cada programa si el arrendatario no figuraba en la solicitud. Sin embargo, una vez que se identifique, el programa tomará medidas para cumplir con los requisitos de la URA y proporcionar el GIN al arrendatario. El GIN proporciona a los arrendatarios información y les comunica acerca de sus derechos potenciales bajo la URA. El GIN incluye la siguiente información:

- Que se puede obligar al arrendatario a mudarse debido a la actividad financiada por el gobierno Federal que puede afectar la vivienda donde reside;
- se pide al arrendatario que no se mude hasta que reciba el aviso oficial de elegibilidad para asistencia por reubicación;
- datos de contacto para obtener más asistencia y responder preguntas; y otra información importante.

En el GIN contemplado para reubicación permanente se observará que se proporcionará posteriormente al arrendatario el Aviso de 90 Días para Desocupación si se necesitara su reubicación y, si es elegible, se proporcionarán servicios de asesoría, así como fondos para cubrir los gastos de mudanza y los pagos de vivienda de reemplazo. En los casos en que se informe a la División de Recuperación de Desastres (DRM, por sus siglas en inglés) de que un arrendatario haya transgredido los términos de su contrato de arrendamiento, se le emitirá un GIN modificado o Aviso de Elegibilidad modificado (según corresponda). En el aviso se describirá la violación y servirá para notificarle al arrendatario de que puede ser desalojado por causa lo que afectaría su elegibilidad para los beneficios de la URA, si la situación no se resuelve.

Cuando se encuentre registrada en el expediente una dirección de correo electrónico [verificada], se le puede enviar el GIN al solicitante por ese medio. Se pide al solicitante que lo firme y devuelva. La DRM documentará el correo electrónico, el acuse de recibo y el GIN firmado en el registro administrativo para demostrar el cumplimiento de las regulaciones de la URA aplicables. Si el solicitante no firma ni devuelve el GIN enviado por correo electrónico, la DRM lo enviará por correo certificado o registrado de primera clase, acuse de recibo solicitado y documentará el envío en los archivos de la agencia.

2.7.2 Aviso de Noventa Días

Los arrendatarios recibirán una notificación por escrito por lo menos con 90 días de anticipación de la fecha más temprana en que deben mudarse, según lo requerido por las regulaciones de la URA. Esto significa que el arrendatario puede mudarse antes de los 90 días si lo desea, pero lo más temprano que se le requerirá para mudarse es 90 días tras la recepción de la

carta. El Aviso de Noventa Días para Desocupar no se proporcionará al arrendatario en los siguientes casos:

- Cuando el ocupante tomó la decisión fundamentada de reubicarse y desocupar la propiedad sin previo aviso al dueño de la propiedad;
- cuando el arrendatario no sea elegible bajo la URA; o
- cuando no se requiera la mudanza permanente porque el propietario se ha retirado del Programa, el propietario no es elegible para participar en un Programa, o el Programa no ha otorgado u ofrecido una subvención o no fue aceptada por el propietario.

Disposición de necesidad urgente

Las disposiciones de necesidad urgente de la URA permiten que la DRM requiera que un ocupante desocupe el inmueble en menos tiempo que el Aviso de Noventa Días bajo ciertas condiciones. La DRM solo proporcionará un aviso con un período más corto cuando haya necesidad urgente debido a posibles problemas por peligro, salud o seguridad, o cuando la persona va a ser reubicada temporalmente por un corto período.

2.7.3 Aviso de Elegibilidad de Reubicación (NORE)

Según las regulaciones de la URA, las personas elegibles para asistencia de reubicación deben recibir un aviso de elegibilidad. La DRM proporcionará al arrendatario el Aviso de Elegibilidad (NOE, por sus siglas en inglés), donde se le informa de su elegibilidad para asistencia de reubicación bajo la URA, incluyendo el tipo de asistencia disponible, montos estimados de asistencia y procedimientos para obtenerla. El NOE describirá la asistencia disponible para reubicación, el monto estimado, según las circunstancias y necesidades individuales del arrendatario, y los datos de contacto de acuerdo con los requisitos de la URA. Cada programa incluirá en el Aviso de Elegibilidad de Reubicación (NORE, por sus siglas en inglés) lo siguiente:

- Nombre del proyecto;
- persona de contacto del propietario e información;
- nombre e información de contacto del Especialista en Reubicación;
- naturaleza y alcance de los servicios de asesoría y consejería disponibles;
- montos y tipos de ayuda financiera disponibles;
- manifestación clara de que la unidad de reemplazo elegida debe ser inspeccionada para verificar que sea adecuada, segura e higiénica, y libre de riesgos ambientales adversos irrazonables, según lo definido por los estándares de calidad de vivienda (HQS, por sus siglas en inglés) del HUD;
- pagos de reubicación solo serán elegibles para vivienda de reemplazo que apruebe la inspección;
- manifestación clara de que no se requerirá a la familia se mude sin un aviso por escrito de al menos noventa (90) días de antelación para su reubicación permanente;
- manifestación clara de que la autorreubicación no coordinada con el

especialista en reubicación puede poner en riesgo la disponibilidad de asistencia para reubicación; y

- información apropiada sobre Vivienda Justa y servicios de consejería sobre vivienda.

El programa se asegurará de que todos los avisos al arrendatario tengan acuse de recibo y que una copia de estos debe tenerla el Especialista de Reubicación en el expediente de reubicación.

2.7.4 Aviso Combinado (NORE y de Noventa Días)

Cuando sea crucial el tiempo de inicio de las obras en el proyecto, el HUD permite que se combinen el aviso NORE y el de 90 días y que se publique en la fecha o antes del inicio de la negociación (por ejemplo, en el caso en que los arrendatarios se muden antes de las nevadas, se permitirá el proyecto avance con el reemplazo de techos). Se debe entregar a todas las personas un aviso de mudanza con al menos 90 días antes de que eso ocurra a no ser que se cumplan las disposiciones de necesidad urgente en 49 CFR 24.203(c)(4).

2.7.5 Aviso de No Desplazamiento

Si una persona no calificase como desplazada permanentemente, pero que será reubicada temporalmente, el Programa le proporcionará al arrendatario el requerido Aviso de No Desplazamiento (NND, por sus siglas en inglés) para informarle sobre la decisión del Programa al respecto, su elegibilidad para servicios de reubicación temporal y su derecho a apelar. En virtud de los requisitos de reubicación temporal, los arrendatarios tienen derecho a volver a ocupar la vivienda después de la construcción según términos y condiciones razonables, que abarcan el monto del alquiler por cobrar. Este aviso incluirá lo siguiente:

- Fecha y duración aproximada de la reubicación temporal.
- Dirección de la vivienda apropiada que sea adecuada, segura e higiénica que se pondrá a disposición.
- Términos y condiciones del contrato de alquiler cuando se vuelva a ocupar la vivienda, incluyendo los servicios públicos en el alquiler o por el arrendatario.
- Cualquier costo que pueda ser reembolsado.
- Servicios de asesoría a su disposición.

En el Aviso de No Desplazamiento se deben especificar los términos y las condiciones razonables bajo los cuales el arrendatario puede continuar con el acuerdo de alquiler y ocupando la propiedad al finalizar el proyecto, incluyendo el alquiler y los servicios públicos a cargo del arrendatario.

2.7.6 Aviso de Mudanza de 30 Días

Este aviso será enviado al arrendatario al menos treinta (30) días antes de la fecha de desocupación de la propiedad. Si se envía un aviso en anticipación de la fecha de inicio de la construcción y hay retrasos imprevistos, el

Especialista en Reubicación informará al arrendatario de la demora e indicará la fecha prevista en que una propiedad debe ser desocupada.

2.7.7 Aviso de Regreso de 15 Días

El Aviso de Regreso de 15 Días debe enviarse al arrendatario al menos quince (15) días una vez que se haya completado la Lista de verificación de estándares de calidad de la vivienda o equivalente. El Especialista de Reubicación debe obtener la confirmación de acuse de recibo por parte del arrendatario del Aviso de Regreso de 15 días. La evidencia de recibo debe ser firmada por el arrendatario en la copia original del Aviso de Regreso de 15 días, o, si eso no es posible, entonces una Certificación de Acuse de Recibo por separado en donde se reconoce la entrega del aviso. El Especialista de Reubicación debe obtener el acuse recibo del arrendatario e incluirlo en el archivo de reubicación.

Una vez terminadas las obras de rehabilitación de las unidades en las propiedades asistidas por el programa y emitida la aprobación de la unidad de vivienda para su ocupación por el municipio local (según corresponda), el Especialista en Reubicación o representante del programa designado enviará este aviso para confirmar que la propiedad está disponible para ocupación por el arrendatario. Aún más, en el aviso se debe indicar la fecha en que debería mudarse el arrendatario de la propiedad que estuvo ocupando durante el periodo de las obras de rehabilitación y de regreso a su residencia principal.

2.8 Reclamos por pagos de reubicación

Todo reclamo por pago de reubicación deberá respaldarse con documentación, tal como facturas, precios certificados, tasaciones u otra evidencia de dichos gastos. La persona desplazada debe haber recibido la asistencia razonable necesaria para completar y presentar cualquier solicitud de pago requerida. Los especialistas en reubicación asistirán a los arrendatarios con la finalización y presentación de todos los reclamos requeridos para el pago. Los arrendatarios deben completar y firmar el formulario de reclamos correspondiente para ser reembolsados por los gastos de reubicación aprobados previamente, vivienda de reemplazo y/o un pago inicial. Con el fin de recibir fondos de un reclamo, los residentes y propietarios deben registrarse en [NJSTART](#). Todos los pagos se realizarán mediante cheque.

Para obtener ayuda adicional sobre cómo registrarse en NJSTART, comuníquese con su especialista en reubicación.

2.8.1 Formularios de reclamos

Con base en la documentación proporcionada por el arrendatario, el Especialista en Reubicación debe preparar los siguientes formularios de reclamo para asistencia en nombre del arrendatario.

- Reclamo de Asistencia de Alquiler o Asistencia de Pago inicial (**Formulario 40058 del HUD**).

- Reclamo Residencial por Gastos de Mudanza y Relacionados (**Formulario 40054 del HUD**).

Como complemento de los Formularios de Reclamos del HUD para asistencia, hay otros adicionales que deben ser preparados y obtenidos por el Especialista en Reubicación, incluyendo, entre otros, los siguientes:

- Formulario de Solicitud de Pago Electrónico para el arrendatario, si corresponde.
- Formulario W-9 de número de identificación del contribuyente (debe ser completado por todas las personas desplazadas y proveedores).

El **Formulario 40058 del HUD** de Reclamo de Asistencia de Alquiler o Asistencia de Pago Inicial debe ir acompañado de una copia de uno de los siguientes requisitos, según corresponda:

- Contrato de alquiler firmado para la unidad posterior a la reubicación del arrendatario; o
- Declaración de Divulgación que indique el precio de compra de la vivienda de reemplazo o escritura de la propiedad.

Además, para la asistencia con el alquiler, también se debe adjuntar una copia impresa que muestre los servicios públicos mensuales promedio para cada unidad, ya que estos costos son la base para el cálculo del Pago de Reemplazo de Vivienda (RHP, por sus siglas en inglés) del arrendatario (es decir, la diferencia entre el alquiler y los servicios públicos en la unidad previa a la reubicación y en la unidad temporal).

El **Formulario 40054 del HUD** Reclamo residencial por gastos de mudanza y relacionados permite hacer reclamos de gastos fijos o reales. Los gastos reales de autotraslado deben ir acompañados de dos (2) cotizaciones de las compañías de mudanzas, prueba de los gastos reales incurridos por los arrendatarios (factura de la compañía de mudanzas) y prueba de pago.

2.8.2 Anticipo de pagos

Cuando se determine que el arrendatario puede evitar o reducir la dificultad financiera que se le causará por la reubicación requerida, de acuerdo con 49 CFR 24.207(c), se le anticiparán pagos sobre gastos relacionados con esa reubicación, tales como:

- Depósito de garantía de alquiler que no exceda el valor de dos meses (incluyendo depósitos para mascotas, estacionamiento, etc.). El monto del depósito no puede exceder la cantidad del pago mensual de alquiler de vivienda;
- costo de conexión y/o reconexión de servicios públicos;
- costo comercial del servicio de mudanza -puede incluir materiales de embalaje y el servicio de embalaje-, a menos que se pueda pagar bajo los acuerdos de pago directo del Programa;
- costo de almacenaje; y/o
- otros gastos relacionados y aprobados por reubicación.

Las dificultades financieras se definen como la carga económica excesiva que agotaría los recursos financieros de la familia del arrendatario o en aquellos casos en que la falta de recursos financieros o baja calificación crediticia de la familia del arrendatario impedirían que se reubicaran de manera oportuna.

El anticipo de pagos se realizará directamente al proveedor del servicio o directamente al arrendatario.

2.8.3 Plazo para presentación de reclamos

Los reclamos para asistencia por reubicación deben presentarse a más tardar 18 meses después de la fecha de desplazamiento del arrendatario. La ampliación del plazo para presentación de reclamos se revisará caso por caso.

2.8.4 Aviso de denegación del reclamo

Si la DRM no aprueba el total o parte de un pago reclamado o si se niega a considerarlo por el carácter de este debido a que se presentó de manera prematura u otros motivos, se notificará de inmediato por escrito esa decisión al demandante, con la justificación y los procedimientos de apelación.

2.9 Otros requisitos

2.9.1 Prevención del fraude, despilfarro y mal manejo

La DRM se registrará por su Política por Fraude, Despilfarro y Abuso (FWA, por sus siglas en inglés) al administrar los subsidios de reubicación descritos en este manual e intentará recuperar los fondos cuando sea apropiado. El programa tomará las medidas apropiadas para llevar a cabo las acciones de adquisición, rehabilitación y reubicación minimizando el fraude, el desperdicio y el abuso.

2.9.2 Apelaciones

Todos los arrendatarios tendrán oportunidad de presentar su apelación de acuerdo con las regulaciones de la URA en 49 CFR 24.1. Las quejas y apelaciones por escrito deben ser por escrito. El plazo para presentar una apelación es de treinta (30) días después de la notificación por escrito de la decisión tomada por el programa.

Decisiones que pueden ser apeladas

Las personas desplazadas pueden presentar una apelación si creen que el especialista en reubicación:

- Cometió un error al establecer la elegibilidad para el pago;
- se equivocó al estimar el monto por pagar;
- fue injusto al negarse a condonar el plazo de presentación del reclamo o los requisitos de compra y ocupación;

- no les ofreció una opción razonable de vivienda de reemplazo comparable;
- no inspeccionó adecuadamente la vivienda de reemplazo; o
- incumplió las disposiciones sobre el aviso del derecho de seguir ocupando el lugar.

Las apelaciones se limitan a las acciones o decisiones que, según el individuo que hace la apelación (peticionario), están en conflicto con las políticas estipuladas del Programa o que se basan en hechos discutibles. Las políticas del programa establecidas por la DRM no se pueden apelar.

Trámite de apelación

Se puede presentar la apelación si la persona cree que el DCA no ha considerado adecuadamente su solicitud de asistencia. La revisión inicial de la apelación será realizada por un panel de tres (3) personas, compuesto por personal de la oficina de Asuntos Legales y Regulatorios. Este personal es independiente del grupo que originalmente tomó la decisión, origen de la apelación. Se revisará cada caso en el marco de las políticas y requisitos del Programa. El panel formulará una recomendación al Comisionado Adjunto del DCA, quien hará la decisión final.

La apelación debe ser presentada dentro de 60 días después de que la persona reciba notificación por escrito sobre la decisión del DCA que origina el reclamo de la persona. Las apelaciones de los arrendatarios deben ser presentadas por escrito al Departamento de Asuntos Comunitarios: *URA Appeals, Disaster Recovery and Mitigation Division, 101 South Broad Street, P.O. Box 823, Trenton, NJ 08625*. La solicitud debe contener la siguiente información:

- Nombre del arrendatario;
- dirección postal del arrendatario;
- número de teléfono del arrendatario;
- dirección de correo electrónico del arrendatario (si dispone de una);
- razón o razones de la decisión o acción que se apela;
- documentación que respalde la solicitud de revocación de la decisión o acción; y
- número de solicitud.

3 SERVICIOS DE ASESORÍA Y CONSEJERÍA

Todos los servicios de asesoría tienen como propósito mantener informadas a las familias sobre su situación, opciones y posibilidades. Los servicios de asesoría incluyen información que se proporciona en forma oral y por escrito. El Especialista en Reubicación y la Agencia de Consejería de Vivienda coordinarán con los propietarios y arrendatarios para establecer una relación sólida con los afectados por el proyecto a fin de minimizar la posibilidad de desconcierto y preocupación.

3.1 Accesibilidad y arreglos razonables

El personal del programa y el equipo de reubicación se asegurarán de que los servicios de asesoría para reubicación y toda la implementación de los requisitos de la URA sean accesibles para todas las personas con necesidades especiales y que funcionen sin discriminar ni limitar el acceso a los servicios y beneficios de la URA para las personas con discapacidades. Los servicios bajo la URA que el DCA provee de acuerdo con los requisitos del artículo 504 de la Ley de Rehabilitación de 1973 y la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés) son los siguientes:

- Proporcionar instalaciones que sean fácilmente accesibles y utilizables por las personas con discapacidad en donde puedan interactuar con el personal del programa.
- Proporcionar asistencia mediante comunicación escrita y verbal a los arrendatarios con discapacidad o dominio limitado del idioma inglés, incluyendo lenguaje de señas, braille, interpretación, etc.
- Tomar en cuenta visitas a domicilio u otras alternativas similares para ayudar a los arrendatarios que no pueden salir de su vivienda.
- Facilitar arreglos en el alojamiento tan pronto como sea posible a cualquier arrendatario con aparentes limitaciones de audición, visibilidad o movilidad.
- Coordinar con la persona autorizada del arrendatario o miembro de la familia, cuando sea necesario, que cuente con un poder notarial válido o representante legal autorizado.

Todos los servicios enumerados anteriormente se proporcionarán a petición verbal o escrita del arrendatario o de su representante designado. Los arrendatarios que requieren arreglos razonables deben comunicarse con el especialista en reubicación designado. Además, el DCA cumple con los requisitos del artículo 508 con respecto a la accesibilidad a datos y tecnología electrónica para personas con discapacidades.

3.2 Plan de reubicación individual

El Especialista en Reubicación será responsable de coordinar las siguientes actividades, según sea necesario, para guiar el proceso de reubicación y el desarrollo del Plan de Reubicación Individual (ver Anexo #4):

- Entrevistar personalmente a cada familia que va a ser desplazada;
- determinar necesidades y preferencias específicas de reubicación;
- explicar la asistencia y los servicios de asesoría que se otorgarán para la reubicación;
- explicar los procedimientos para obtener asistencia y servicios de asesoría sobre reubicación;
- facilitar servicios de transporte de las personas a unidades de vivienda comparables cuando no tengan acceso a ese servicio;
- velar por que antes del desplazamiento se disponga de viviendas de reemplazo comparable para las personas desplazadas;
- proporcionar información sobre los programas y servicios de vivienda federales y estatales; y

- garantizar que en el proceso de reubicación no ocurra un trato diferente o separado por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, edad, estado familiar, discapacidad o fuente de ingresos.

3.3 Servicios de asesoría para reubicación

De acuerdo con todos los requisitos, los programas proporcionarán servicios de asesoría por reubicación a los arrendatarios desplazados. Además de proporcionar los avisos correspondientes, el Especialista en Reubicación se pondrá en contacto con las familias desplazadas para programar una entrevista, obtener documentación probatoria del arrendatario y asegurarse de que los arrendatarios conozcan sus derechos y responsabilidades. Durante esta entrevista, el programa les informará sobre los servicios de asesoramiento. Estos servicios incluyen los siguientes:

- Determinar necesidades y preferencias de las personas desplazadas;
- explicar sobre la asistencia disponible para reubicación (como los costos de mudanza y la vivienda de reemplazo), los requisitos de elegibilidad y el proceso para obtener dicha asistencia;
- explicar el derecho de apelación del arrendatario si no está satisfecho con las decisiones del Programa, incluidos los procedimientos de apelación por escrito;
- ofrecer transporte para inspeccionar la vivienda de referencia;
- informar sobre otra asistencia (por ejemplo, servicios legales y financieros, consejería sobre vivienda, etc.);
- informar sobre los listados actuales y en curso de viviendas comparables disponibles para el desplazamiento residencial;
- informar por escrito a la persona desplazada acerca de la unidad de vivienda comparable;
- informar al arrendatario de que no se le puede exigir que se mude a menos que esté disponible al menos una vivienda de reemplazo comparable;
- inspeccionar la vivienda para determinar si cumple con los requisitos de ser adecuada, segura e higiénica;
- brindar consejería y otra asistencia para minimizar las dificultades financieras durante la reubicación; y
- brindar cualquier otra asistencia necesaria y apropiada

3.4 Servicios para reubicación temporal del arrendatario

Los especialistas en reubicación proporcionarán servicios de asesoría a los arrendatarios que deban reubicarse temporalmente.

Los servicios de asesoría sobre reubicación temporal incluirán lo siguiente:

- Comunicaciones que abarquen la explicación de los requisitos y servicios de reubicación temporal.

- Entrevistas personales para evaluar objetivamente las necesidades específicas del arrendatario (tamaño de la unidad, ubicación, accesibilidad, mascotas, etc.).
- Notificaciones oportunas del programa.
- Procedimientos previstos de apelación y su descripción.
- Aviso por escrito de mudanza y regreso a la vivienda.
- Remisión a una unidad de alquiler adecuada y disponible, hoteles o instalaciones de estancia prolongada.
- Inspección durante la ocupación de la unidad temporal para garantizar que sea adecuada, segura e higiénica (DSS, por sus siglas en inglés).
- Arreglos de mudanza, embalaje y almacenaje.
- Políticas y procedimientos de reclamos y reembolso que sean oportunos y justos.
- Posible apoyo para presentar reclamos y apelaciones.
- Reembolso por lo siguiente, según corresponda: Pagos de almacenaje y embalaje/mudanza; conexión y reconexión de servicios públicos; transferencia del servicio telefónico, Internet, cable; y otros gastos de mudanza.
- Reembolso por todo aumento del costo de la unidad de vivienda temporal (según sea necesario).
- Referencias para consejería sobre vivienda.

4 REUBICACIÓN RESIDENCIAL

4.1 Reubicación residencial temporal

Los programas proporcionarán reubicación temporal según lo estipulado en el Manual 1378 del HUD: Asistencia al inquilino, reubicación y adquisición de bienes inmuebles, avisos posteriores del HUD, y regulaciones de URA (49 CFR, parte 24), según corresponda.

Los propietarios y arrendatarios elegibles que residan en propiedades que participan en programas de obras de reconstrucción, reemplazo o rehabilitación (incluida la elevación) recibirán asistencia de reubicación temporal si deben mudarse temporalmente (menos de 12 meses). En estos casos, las actividades del programa se planificarán y llevarán a cabo de manera que se minimicen las dificultades financieras para las familias que residen en propiedades dañadas por la tormenta.

Las opciones de vivienda para reubicación temporal a disposición de los ocupantes se basarán en el tiempo previsto de reubicación temporal, el alcance del trabajo en la propiedad en construcción, la disponibilidad de vivienda en la zona y las circunstancias en particular de los ocupantes, como necesidad de escuelas cercanas para sus hijos, cercanía a instalaciones médicas o de empleo, u otras consideraciones. Siempre que sea posible, se pedirá a los arrendatarios que elijan el tipo de vivienda para reubicación temporal. Las opciones de alojamiento pueden incluir la estadía en un hotel, alquilar una unidad con cocina, residir con familiares y amigos, etc.

Los especialistas en reubicación identificarán al menos una vivienda temporal que estará disponible para la familia. Todas las unidades temporales también deberían ajustarse a los códigos de construcción locales, ser adecuadas conforme a la vivienda actual de la persona desplazada y aprobadas mediante inspección como viviendas adecuadas, seguras e higiénicas (DSS).

El proceso de reubicación temporal es el siguiente:

- Propietario presenta la solicitud al Programa y se identifica al ocupante desplazado;
- ocupante recibe el aviso *G/N* (Anexo X) e información de contacto del Especialista en Reubicación;
- inspección inicial del sitio;
- determinación del alcance del trabajo;
- propietario firma el acuerdo;
- ocupantes reciben *Aviso de Asistencia de Reubicación Temporal sin Desplazamiento* (Anexo X);
- ocupante recibe *Aviso de Mudanza de 30 Días* (Anexo X);
- coordinación de mudanza y almacenamiento a cargo del especialista en reubicación;
- compleción de obras de construcción en la unidad de desplazamiento y certificación para ocupación;
- ocupante recibe *Aviso de Regreso de 15 Días* (Anexo X) y se coordina el traslado con el especialista en reubicación;
- ocupante presenta todos los formularios finales de reclamo para asistencia bajo la URA, **Formulario HUD 40030** - Reclamo de Gastos de Reubicación Temporal (Mudanzas residenciales).

Para confirmar que los arrendatarios reciban toda la asistencia necesaria, los especialistas en reubicación evaluarán las necesidades de la familia de quienes son reubicados temporalmente para proporcionarles asistencia de reubicación establecida bajo la URA.

4.2 Vivienda de reemplazo comparable

En el caso de las reubicaciones permanentes, el especialista en reubicación identificará tres viviendas de reemplazo comparables para la persona desplazada; sin embargo, ninguna persona podrá desplazarse a menos de que se disponga de al menos una unidad de vivienda de reemplazo comparable. Esta se considerará disponible para el arrendatario cuando el Programa:

- Informe al arrendatario de la ubicación de la unidad;
- proporcione tiempo suficiente para que el arrendatario formalice un acuerdo de compra o arrendamiento de la propiedad; y
- con sujeción a salvaguardias razonables, se garantizará que el arrendatario reciba asistencia y pagos de reubicación en el tiempo suficiente para completar la compra o arrendamiento de la propiedad (49 CFR 24.204(a)).

Al identificar la vivienda de reemplazo comparable, el Programa se asegurará de que la vivienda:

- Sea adecuada, segura e higiénica;
- que funcione de manera equivalente a la vivienda de desplazamiento;
- que tenga tamaño adecuado para los ocupantes desplazados;
- que esté ubicada fuera de una zona de aliviadero o de la llanura de inundación de 100 años (a menos que no exista otra opción previa aprobación caso por caso); y
- que esté al alcance de los medios financieros de la persona desplazada.

Si el arrendatario cree que no puede comprar o alquilar una unidad de vivienda debido a prácticas discriminatorias o ilegales por parte de un agente de bienes raíces, agente de viviendas de alquiler, arrendador o propietario de un inmueble, el Especialista en Reubicación discutirá las opciones con el arrendatario, incluyendo la referencia de la queja de discriminación a la correspondiente agencia de vivienda justa federal, estatal o local.

4.2.1 Unidades de vivienda pública

Una unidad de vivienda pública puede calificar como una de reemplazo comparable solo si la persona es desplazada de una unidad de vivienda pública. Una vivienda de propiedad privada que reciba un subsidio del programa de vivienda vinculado a la unidad puede calificar como vivienda de reemplazo comparable solo para una persona desplazada de una unidad similar subsidiada o vivienda pública.

Un subsidio del programa de vivienda que se paga a una persona (no vinculado al edificio), como el Programa de Vales de Vivienda de la Sección 8 del HUD, puede considerarse en la oferta de vivienda de reemplazo comparable a una persona que reciba un subsidio similar o que ocupe una unidad subsidiada de propiedad privada o una unidad de vivienda pública antes del desplazamiento.

4.2.2 Determinación del costo

Al menos una (1) y no más de tres (3) viviendas de reemplazo comparables se ofrecerán a la familia para poder establecer el umbral de costo para el pago de la vivienda de reemplazo (RHP) del ocupante. El límite máximo de pago por la vivienda de reemplazo se basará en el costo de una vivienda de reemplazo comparable conforme a los siguientes requisitos:

- Si se dispone de ellas, se examinarán al menos tres viviendas de reemplazo comparables y se calculará el pago sobre la base de la vivienda más representativa e igual o mejor que la vivienda de desplazamiento.
- En la medida de lo posible, se seleccionarán viviendas de reemplazo comparables entre el vecindario donde se ubica la vivienda de desplazamiento o en vecindarios similares cercanos donde los costos de vivienda sean generalmente iguales o superiores. Una vivienda sobrevalorada (por ejemplo, vivienda de lujo, si la de desplazamiento

no es de lujo) no se considerará como vivienda de reemplazo comparable.

- El Especialista en Reubicación completará **el Formulario HUD-40061**, Selección de vivienda de reemplazo comparable más representativa con el propósito de calcular el pago de la vivienda de reemplazo, indicando costos y características de unidades comparables.

4.2.3 Inspecciones

Antes de hacer un pago por la vivienda de reemplazo o de liberar el pago del depósito de garantía, el Programa realizará una inspección interna y externa exhaustiva de la vivienda de reemplazo seleccionada para determinar si es adecuada, segura e higiénica. Las viviendas de reemplazo comparables deberán tener las características de accesibilidad necesarias para las personas con discapacidad que fueron desplazadas.

Si la persona desplazada se reubica en un área en otro estado, el Programa puede hacer arreglos para que funcionarios del Gobierno local o estatal hagan la inspección.

Si el Programa determina que el pago de vivienda de reemplazo deba ser denegado porque la vivienda de reemplazo comparable seleccionada por la persona desplazada no es adecuada, segura e higiénica (por ejemplo, no cumple con el código local), se notificará la denegación y el motivo de esta, se determinará si la propiedad puede ser adecuada, segura e higiénica, y/o se ayudará a localizar otra vivienda de reemplazo comparable.

4.3 Pago de vivienda de reemplazo (RHP)

4.3.1 Ocupante por 90 días

Si se cumplen los requisitos, la persona permanentemente desplazada tiene derecho a un pago por asistencia de alquiler o pago inicial (véase Sección 4.5). Para poder optar a cualquiera de los dos pagos, la persona desplazada debe:

- Haber ocupado legalmente la vivienda de desplazamiento al menos 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones; y
- alquilar o comprar y ocupar una vivienda de reemplazo adecuada, segura e higiénica comparable dentro de 1 año del desplazamiento (es decir, a partir de la fecha en que el arrendatario se mude de la vivienda de desplazamiento).

Se calculará el pago de vivienda de reemplazo, y se efectuarán pagos al arrendatario elegible cuando haya un aumento del costo asociado al costo de la vivienda de reemplazo. Los pagos serán de asistencia de alquiler o un pago inicial por un monto global. Se estimará el monto del pago de la asistencia de alquiler en 42 veces el monto obtenido al restar el alquiler base mensual para vivienda de desplazamiento del menor:

- Alquiler mensual y costo promedio mensual estimado de los servicios públicos para una vivienda de reemplazo comparable; o
- alquiler mensual y el costo promedio mensual estimado de los servicios públicos de la vivienda de reemplazo adecuada, segura e higiénica que ocupa actualmente la persona desplazada.

4.3.2 Alquiler base mensual de la vivienda de desplazamiento

El alquiler base mensual de la vivienda de desplazamiento es menor que el

- Costo promedio mensual del alquiler y los servicios públicos en la vivienda de desplazamiento durante un año o el período de pago si es inferior a un año, antes del desplazamiento:
 - Para un propietario-ocupante, se considerará en la estimación el alquiler justo de mercado para la vivienda de desplazamiento.
 - Para un arrendatario que pagó poco o ningún alquiler por la vivienda de desplazamiento, se considerará el alquiler justo de mercado a menos que su uso significaría una dificultad económica debido a los ingresos de la persona u otras circunstancias.
- Treinta (30) por ciento del ingreso promedio mensual bruto familiar de la persona desplazada si se clasifica esa cantidad como «bajos ingresos», según el Programa de la Sección 8 del HUD, lo que significa que el ingreso familiar es del 80% o menos del ingreso medio para el área (AMI, por sus siglas en inglés) o;
 - **NOTA:** El alquiler base mensual se establecerá utilizando la metodología bajo la viñeta anterior para las familias con ingresos superiores a los límites de «bajos ingresos» del 80% del AMI, según lo establecido por los programas de la Sección 8 del HUD, en el caso de personas que se nieguen a proporcionar evidencia apropiada de ingresos y para las personas que son dependientes. Un estudiante a tiempo completo o residente en una institución puede ser considerado como un dependiente a menos que la persona demuestre lo contrario.
- el total de las cantidades designadas para vivienda y servicios públicos, si la persona desplazada recibe pagos de asistencia social de un programa que designa las cantidades para vivienda y servicios públicos.

4.3.3 Persona no ocupante por 90 días

Las personas que no cumplen los requisitos de ocupación por 90 días no tienen derecho al pago de vivienda de reemplazo a menos que no puedan trasladarse a una vivienda de reemplazo comparable con sus medios financieros. En la sección Vivienda del último recurso de la URA se autoriza el uso de fondos del proyecto para cubrir el costo de tales aumentos de

alquiler (ver Sección 4.4). La asistencia prestada será por un período de 42 meses.

4.3.4 Determinación de los costos de servicios públicos

Vivienda de desplazamiento - Para fines de estimar la asistencia de alquiler, el especialista en reubicación examinará los costos mensuales promedio de los servicios públicos en la vivienda de desplazamiento. La determinación se basará en 12 meses o el período de pago del alquiler actual, lo que sea menor, antes del desplazamiento.

Vivienda de reemplazo: El especialista en reubicación estimará los costos mensuales promedio de servicios públicos en la vivienda de reemplazo comparable y debería basarse en datos reales de 12 meses por servicios públicos para esa unidad, si es posible. Los beneficiarios indirectos pueden establecer sus propios procedimientos para determinar el costo estimado de los servicios públicos si se utilizan de manera uniforme y reflejan los costos razonables actuales.

4.3.5 Estimación de RHP

4.4 Vivienda de Último Recurso

De acuerdo con los requisitos establecidos en 49 CFR 24.404(a)(2), esta determinación para exceder los límites monetarios establecidos en virtud de las disposiciones establecidas en 49 CFR 24.401 o 24.402 y proporcionar, según corresponda, asistencia adicional, se basa en lo siguiente:

En los condados identificados como áreas elegibles afectadas por desastres, existen escasas o ninguna vivienda de reemplazo comparable disponible para las familias que se considerarán como «desplazadas» de las unidades asistidas.

Debido a los daños y el impacto inmediato relacionados con la pérdida de viviendas de alquiler asequibles que son adecuadas, seguras e higiénicas, una propiedad asistida no puede avanzar sus obras hasta su finalización y satisfacer los requisitos de puntualidad impuestos por el HUD en la subvención CDBG-DR sin la asistencia de vivienda de último recurso.

La prestación de asistencia adicional que supere los límites monetarios establecidos en la URA es la más razonable en cuanto al costo, ya que no se dispone de subsidios de vivienda para arrendatarios o proyectos. Además, la asistencia para la vivienda de último recurso es rentable, ya que las medidas especiales, como la nueva construcción, la reubicación física de la vivienda y la compra de terrenos y/o viviendas, exceden los recursos del CDBG-DR asignados al Programa.

4.5 Asistencia para pago inicial

En lugar del pago de asistencia para el alquiler, la persona desplazada elegible puede recibir asistencia para pago inicial para compra de vivienda. La asistencia máxima permitida para pago inicial es actualmente de \$ 7,200. El importe total de

la asistencia para pago inicial de vivienda de reemplazo debe aplicarse al precio de compra de la vivienda de reemplazo comparable y los gastos conexos.

4.6 Gastos de mudanza

Cualquier propietario-ocupante o arrendatario que califique como persona desplazada y que se mude de una vivienda (incluso, una vivienda móvil) o que se mude de un negocio, granja u organización sin fines de lucro tiene derecho al pago de mudanza real y gastos relacionados, que sean determinados como razonables y necesarios.

4.6.1 Gastos elegibles de mudanza

Los gastos de mudanza real pueden incluir:

- Transporte de los bienes muebles del arrendatario y de su familia (hasta 50 millas);
- embalaje, traslado y desembalaje de artículos domésticos;
- desconexión y reconexión de electrodomésticos y otros bienes personales (por ejemplo, electricidad, cable, internet y teléfono);
- almacenaje de enseres domésticos (máximo de 12 meses; las prórrogas se considerarán caso por caso);
- seguro del valor de reemplazo de la propiedad en relación con la mudanza y el almacenamiento necesarios; y,
- valor de reposición de los bienes perdidos, robados o dañados durante la mudanza cuando no se puede recurrir razonablemente al seguro que cubre tales pérdidas.
- Servicios profesionales para lo siguiente:
 - Planeamiento de mudanza.
 - Mudanza de bienes.
 - Instalación de bienes en el lugar de reemplazo.

Los gastos de mudanza razonables para una persona con discapacidades podrían cubrir lo siguiente:

- Costo de traslado del equipo de apoyo que es un bien personal del arrendatario;
- mobiliario y pertenencias personales de un asistente residente, y/u otros ajustes razonables.

4.6.2 Gastos no elegibles de mudanza

Una persona desplazada no puede reclamar ni recibir pago por los siguientes gastos de mudanza y relacionados en cualquier tipo de mudanza residencial:

- Gastos de reubicación no aprobados previamente por escrito;
- intereses sobre préstamos para cubrir los gastos de mudanza;
- lesiones personales;
- cualquier honorario legal u otro costo de preparar una reclamación para un pago de reubicación o para representar al reclamante;
- costo de búsqueda de una vivienda de reemplazo;

- costos de almacenaje de bienes personales en bienes inmuebles que ya sean de propiedad o alquilados por la persona desplazada; y
- depósitos reembolsables de seguridad y servicios públicos.

4.6.3 Pago fijo por gastos de mudanza

Este pago se determinará de acuerdo con el Listado de Costos Fijos de Mudanza Residencial correspondiente publicado por la Administración Federal de Autopistas (FHWA, por sus siglas en inglés). El subsidio refleja el número de habitaciones en la vivienda para desplazados (que puede incluir dependencias), todos los gastos de mudanza y conexos, y se tiene en cuenta si la persona desplazada es propietaria y que debe trasladar el mobiliario. Si una habitación contiene una cantidad inusualmente grande de bienes personales (por ejemplo, sótano abarrotado), el DCA puede aumentar el pago en consecuencia (por ejemplo, contarlos como dos habitaciones).

Visitar el sitio web de la FHWA para el listado de costos:

https://www.fhwa.dot.gov/real_estate/uniform_act/relocation/moving_cost_sc_h_edule.cfm

4.7 Pagos de asistencia para el alquiler

4.7.1 Conversión a Pago inicial

Una persona desplazada, que inicialmente alquilaba una vivienda de reemplazo y recibe asistencia para el alquiler, puede adquirir posteriormente una vivienda de reemplazo. El pago restante de asistencia de alquiler puede convertirse en un pago inicial si se cumplen los criterios de elegibilidad correspondientes, incluyendo la compra y ocupación dentro del período prescrito de un año. El monto del pago de asistencia para la compra será el que se calcule en virtud del apartado 4.3.2, menos el monto de la asistencia para el alquiler que ya se haya desembolsado. La totalidad del pago de asistencia de compra debe aplicarse al cierre de la compra de una vivienda de reemplazo adecuada, segura e higiénica.

NOTA: En el caso de que la persona desplazada comprara una vivienda de reemplazo adecuada, segura e higiénica antes de convertir el pago de asistencia de alquiler al de asistencia para compra, el monto total debe utilizarse para reducir el saldo pendiente de la hipoteca.

4.7.2 Pago posterior al fallecimiento del desplazado

En caso de fallecimiento del desplazado, no se pagará a los herederos ni a los cesionarios la parte no desembolsada del pago de vivienda de reemplazo, salvo que:

- Se tenga que pagar el monto atribuible al período de ocupación efectiva de la vivienda de reemplazo por parte de la persona desplazada. La ocupación real se define como el mes completo en el que la persona falleció.

- Se tenga que desembolsar todo el pago pendiente a los miembros restantes de la familia desplazada en caso de que fallezca un miembro de la familia desplazada.
- Se tenga que desembolsar como patrimonio pagar cualquier monto que es requerido del pago de la vivienda de reemplazo para satisfacer la obligación legal patrimonial en relación con la selección de una vivienda de reemplazo en nombre de una persona fallecida.

4.8 Normas de ocupación

El término *vivienda adecuada, segura e higiénica* se refiere a una vivienda que cumple con los códigos locales de vivienda y ocupación. La vivienda de reemplazo tendrá las siguientes características:

- Construcción sólida, resistente al clima, y en buen estado;
- contar con un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para la iluminación y otros dispositivos;
- contar con un sistema de calefacción que provea una temperatura saludable para la persona desplazada, excepto en las zonas en que las condiciones climáticas locales no requieran dicho sistema;
- tamaño adecuado con respecto al número de habitaciones y el espacio habitable necesario para alojar a la persona desplazada. El número de ocupantes por habitación habitable para dormir no excederá el permitido por los códigos locales de vivienda o, en su defecto, por las políticas del DCA. Además, el DCA seguirá los requisitos de dormitorios separados para niños del sexo opuesto según los códigos de vivienda locales o, en ausencia de estos, las políticas del Programa;
- contar con un cuarto de baño separado, bien iluminado y ventilado que proporcione privacidad al usuario y que tenga lavabo, bañera o ducha e inodoro, en buen estado de funcionamiento y correctamente conectados a las fuentes de agua apropiadas y al sistema de drenaje de aguas residuales. En el caso de una unidad de uso común, habrá un área de cocina con un fregadero totalmente utilizable, correctamente conectado al agua potable caliente y fría y a un sistema de drenaje de aguas residuales, y espacio adecuado y conexión a servicios públicos para aparato de cocina y refrigerador;
- tener salida sin obstrucciones a un espacio seguro y abierto a nivel del suelo; y
- para una persona discapacitada desplazada, estar libre de obstáculos que pudiese impedir su ingreso o salida libre o el uso de la vivienda por esa persona.

4.9 Reubicación de unidades de vivienda móviles

Los arrendatarios residenciales elegibles que fuesen desplazados involuntariamente, temporal o permanentemente, por la participación en un programa del propietario de una vivienda móvil o prefabricada (MHU, por sus siglas en inglés), ambas referidos aquí como MHU, recibirán asistencia de

reubicación. Estos arrendatarios desplazados tendrán derecho a servicios de reubicación permanente o temporal si cumplen con los requisitos de elegibilidad; tienen derecho a recibir servicios de asesoría, pago de gastos de mudanza y pagos de vivienda de reemplazo de la misma manera y sujetos a los mismos requisitos que las personas desplazadas de viviendas convencionales.

Si el arrendatario alquilase el terreno y la estructura, o solo la estructura, y si cumplierse con los criterios de elegibilidad bajo la URA, tendrá derecho a servicios de asesoría de URA y a asistencia de reubicación (cobertura de gastos de mudanza reales o fijos, gastos de conexión de servicios públicos, pagos de vivienda de reemplazo, etc.).

4.9.1 Pago de gastos por mudanza

El propietario no ocupante de una MHU para alquiler es elegible para el reembolso del costo real para reubicarla. Si la vivienda móvil no se adquirió como un bien inmueble, pero el propietario-ocupante obtiene un pago de vivienda de reemplazo, no será elegible para el pago de traslado de la MHU, pero sí podría serlo para el pago de mudanza de bienes muebles de la MHU.

Los gastos elegibles por mudanza se incluyen en la Sección 4.6, y, además:

- El costo razonable de desmontar, trasladar y volver a montar cualquier dependencia unida a una MHU, tal como porches, cubiertas, zócalos y toldos, que no fueron obtenidos con la unidad ni fijados a ella, y cargos de conexión de servicios públicos.
- El costo razonable de las reparaciones y/o modificaciones para que la vivienda móvil pueda ser trasladada y/o sea adecuada, segura e higiénica.
- El costo de una tarifa no reembolsable de ingreso al parque de casas móviles, en la medida en que no exceda la tarifa en uno comparable, si la persona es desplazada del parque de casas móviles o el DCA determinase que el pago de la tarifa es necesario para la reubicación.

5 REUBICACIÓN NO RESIDENCIAL

Cuando una propiedad no residencial deba ser adquirida voluntariamente y demolida para una actividad de compra voluntaria, el arrendatario elegible que ocupe esa propiedad se considerará desplazado en forma permanente. En virtud de la URA, las empresas desplazadas tienen derecho a subsidios de reubicación y servicios de asesoría para apoyarlas con el desplazamiento. Las empresas bajo la URA se definen como:

- Empresas con fines de lucro que realizan una actividad lícita;
- organizaciones sin fines de lucro (iglesia o agencia de servicio social); y
- explotaciones agrícolas.

Cuando se trata de un negocio que será desplazado como resultado directo de una actividad asistida por el Gobierno federal, existen diferencias y similitudes entre los desplazamientos residenciales. Si bien las empresas tienen derecho a gastos de mudanza y servicios de asesoría, no califican para el «pago de ocupación de

reemplazo» similar al Pago de vivienda de reemplazo (RHP). Sin embargo, son elegibles para el pago del restablecimiento y los gastos de mudanza. Si el sitio de reubicación de una empresa costase más que la ubicación actual de la empresa, no existe obligación de proporcionar asistencia para cubrir la diferencia, como sí se requiere en el desplazamiento residencial. Además, tras el aviso de desocupación, no se requiere que el DCA proporcione un sitio comparable; sin embargo, los servicios de asesoramiento incluyen asistencia para identificar ubicaciones alternativas y reembolso por búsqueda.

5.1 Servicios de asesoría

El especialista en reubicación debe reunirse con el propietario del negocio para discutir la reubicación de la empresa y la elegibilidad para varios subsidios. El especialista en reubicación proporcionará información sobre el proceso general de reubicación durante varias visitas personales y contactos y revisará el plazo o el calendario del proyecto para informar a la empresa cuánto tiempo puede permanecer en la ubicación actual. El especialista en reubicación estará disponible durante el proceso de reubicación para responder preguntas y ayudar en las actividades de reubicación.

Como mínimo, el propietario del negocio recibirá un aviso de al menos noventa (90) días antes de la fecha requerida de mudanza. El negocio no será desplazado a menos que exista como mínimo una propiedad de reemplazo comparable disponible.

5.2 Entrevistas y estudio de mercado

Como primer paso en el proceso de reubicación, el especialista en reubicación entrevistará al propietario del negocio como parte del desarrollo del plan de reubicación del proyecto completo que aborde las necesidades comerciales y reubicación para el proyecto.

El plan de reubicación proporciona un análisis de mercado de las propiedades comerciales disponibles que se consideran comparables con el sitio actual del negocio (sujeto), incluidos los términos de compra o arrendamiento, si corresponde, y otras obligaciones contractuales y capacidad financiera del negocio para efectuar la mudanza. Una propiedad comparable es una propiedad que tenga las siguientes características:

- Adecuada para las necesidades del negocio;
- razonablemente similar en todas las características principales;
- funcionalmente equivalente;
- cumple con los códigos federales, estatales y locales aplicables
- ubicada a una proximidad razonable del sitio en cuestión; y
- adecuada para el mismo tipo de negocio.

Durante la entrevista, el especialista en reubicación revisará los plazos del proyecto y los posibles subsidios de reubicación y proporcionará al propietario de la empresa la información de contacto necesaria.

5.3 Presencia legal

Bajo la ley federal, para obtener servicios y pagos de reubicación, el propietario del negocio debe certificar que es un ciudadano legal o que está legalmente presente en los Estados Unidos. El especialista en reubicación revisará esta política y requerirá que el propietario firme el formulario de certificación. Cualquier persona que no esté legalmente presente en los Estados Unidos no es elegible para recibir los servicios de asesoría ni pagos de reubicación, a menos que la inelegibilidad acarree dificultades financieras excepcionales e inusuales para un cónyuge, padre o hijo que califican para la asistencia.

5.4 Asistencia para reubicación

Una vez aprobada la tasación de la propiedad, se iniciarán las negociaciones para adquirirla proporcionando por escrito la oferta financiera al propietario del negocio. En este momento, se enviará la notificación formal de la elegibilidad para la asistencia de reubicación, que incluye un resumen de todos los subsidios de reubicación disponibles en el programa. Este paquete incluirá el cálculo de pago para el restablecimiento del negocio; ubicaciones de negocios comparables disponibles; y cualquier otra información, según corresponda. El propietario del negocio deberá firmar el formulario que acuse recibo de los documentos.

5.5 Avisos requeridos

Cuando un negocio va a ser desplazado, se le debe proporcionar información adecuada y oportuna sobre la naturaleza y el alcance del proyecto. Los avisos específicamente adaptados deben ser los siguientes:

- Aviso General de Información (GIN).
- Inicio de Negociación (ION, por sus siglas en inglés).
- Aviso de Elegibilidad para Asistencia por Reubicación.
- Aviso de Mudanza de 90 Días.

Además de notificarle a la empresa su derecho y facultad para recibir subsidios, en el GIN se deben describir las obligaciones del propietario de la empresa al que se brindará asistencia y sobre elegibilidad para recibir asistencia y servicios de asesoría por reubicación. Estas obligaciones incluyen:

- Permitir inspecciones a los sitios actuales y de reemplazo.
- Proporcionar aviso de fecha y hora de traslado.
- Proporcionar a lista de propiedades que serán trasladadas o vendidas.

El Especialista en Reubicación estará presente en el momento de la mudanza para verificar que se lleve a cabo, que el costo es razonable, que existe un inventario detallado de los bienes personales trasladados, y para proporcionar cualquier otra asistencia técnica necesaria.

5.6 Gastos de mudanza

Cuando una empresa deba mudarse, es elegible para gastos de mudanza razonables reales y puede elegir entre un pago fijo y gastos reales. Además, la

empresa puede optar por utilizar un agente profesional de mudanzas o realizarlo por su cuenta; sin embargo, en ningún caso el costo puede exceder el de la oferta más baja aceptable de una empresa de mudanzas. Dependiendo de la naturaleza y complejidad del negocio, la mudanza puede requerir manejo especial, equipo o técnicos, y podrían basarse en el costo real sobre una base de tiempo y material. En general, los costos elegibles incluyen:

- Transporte;
- empaquetado, embalaje y desembalaje;
- desconexión, desmontaje y reinstalación de equipos;
- almacenaje de hasta 12 meses;
- seguros;
- licencias, permisos o certificación;
- servicios profesionales para búsqueda del sitio de reemplazo;
- rediseño de letreros y papelería; y
- costo de eliminación de artículos que no se trasladarán.

Los subsidios adicionales que se pueden proporcionar a las empresas, dependiendo de las circunstancias, son para pago por «pérdida efectiva» y otro para pago de «sustitución de equipo». El pago pérdida efectiva es el reembolso por pérdida de bienes muebles, después de una iniciativa de buena fe para liquidar el inventario, debido al cierre o traslado del negocio. Se realiza un pago para sustitución de equipo cuando los bienes muebles se dejan en su lugar y se reemplazan con prontitud en el nuevo sitio.

5.6.1 Costos reales y razonables de mudanza

El propietario del negocio puede optar por recibir el reembolso por el costo real y razonable del traslado de sus bienes muebles a la nueva ubicación del negocio. El especialista en reubicación trabajará con el propietario del negocio para preparar un inventario de los bienes muebles que se trasladarán. Él/ella se pondrá en contacto con al menos dos empresas de servicios de mudanza comerciales para proporcionar estimaciones de mudanza con base en este inventario. El reembolso de una suma alzada se proporciona una vez que la empresa ha desocupado el local, con base en la menor de las dos estimaciones de mudanza.

El propietario del negocio tendrá la opción de recibir el reembolso de los costos de mudanza mediante un servicio comercial de mudanza o hacerlo por su cuenta. Si el ocupante desplazado opta por mudarse por su cuenta, debe presentar una reclamación para recibir un pago de suma alzada con base en dos estimaciones de mudanza comercial. El ocupante debe haber desocupado la propiedad para recibir los fondos.

5.6.2 Letreros publicitarios

El costo de letreros publicitarios es un gasto elegible. El importe de pago por pérdida efectiva de un letrero publicitario, que es un efecto personal, será el menor que:

1. El valor neto contable de reproducción del letrero, según lo determinado por el DCA, menos la ganancia de su venta; o

2. el costo estimado de trasladar el letrero, pero sin asignación para almacenaje.

5.6.3 Gastos elegibles de mudanza

Los gastos reales de mudanza no residencial incluyen:

- Transporte de la persona desplazada y sus bienes muebles. No son elegibles los costos de transporte para una distancia superior de 50 millas, a menos que el DCA determine que esa reubicación está justificada.
- empaquetado, embalaje y desembalaje de los bienes muebles.
- Desconexión, desmontaje, remoción, montaje y reinstalación de electrodomésticos reubicados y otros bienes personales. En el caso de empresas, explotaciones agrícolas u organizaciones sin fines de lucro, esto incluye maquinaria, equipo, sustitución de bienes muebles y conexiones de servicios públicos disponibles dentro del edificio; también abarca las modificaciones a los bienes muebles, incluyendo aquellas obligadas por la ley federal, estatal o local, código u ordenanza, que son necesarias para adaptarlos a la estructura de reemplazo, el sitio de reemplazo, o los servicios públicos en el sitio de reemplazo, y las modificaciones necesarias para adaptar los servicios públicos en el sitio de reemplazo a los bienes muebles.
- Almacenaje de bienes muebles por un período no superior a 12 meses, a menos que el DCA determine que es necesario hacer la ampliación.
- Seguro por el valor de reposición de la propiedad en relación con la mudanza y almacenaje necesario.
- Valor de reemplazo de bienes perdidos, robados o dañados en el proceso de mudanza (no por culpa o negligencia de la persona desplazada, su agente o empleado) cuando no está razonablemente disponible el seguro que cubre dicha pérdida, robo o daño.
- Cualquier licencia, permiso, tarifas o certificación que se requieran de la persona desplazada al lugar de reemplazo. Sin embargo, el pago puede basarse en la vida útil restante de la licencia, permiso, tasas o certificación existente.
- Servicios profesionales que el DCA determine que son reales, razonables y necesarios para:
 - Planificar la mudanza de los bienes muebles;
 - efectuar la mudanza de los bienes muebles; e
 - instalar los bienes muebles reubicados en el lugar de reemplazo.
- Rediseño de letreros y sustitución de artículos de papelería existentes en el momento del desplazamiento y que caducaron como resultado de la mudanza.
- Pérdida efectiva real de bienes muebles tangibles como resultado de la mudanza o interrupción de la actividad comercial o agrícola. El pago consistirá en el menor de los siguientes:

- El valor justo de mercado establecido para el artículo que se va a continuar usando, menos la ganancia de su venta; o
- el costo estimado de trasladar el artículo tal como está, pero sin incluir ningún subsidio para el almacenaje; o para reconectar un equipo si está almacenado o no se utiliza en el sitio adquirido. Si se interrumpe la operación comercial o agrícola, el costo estimado de traslado del artículo se basará en una distancia de mudanza de 50 millas.
- Costo razonable al intentar vender un artículo que no se reubicará.
- Compra de bienes muebles de sustitución. Sino se traslada un artículo de los bienes muebles que es parte de la operación de un negocio o granja, pero se sustituye sin demora por otro que desempeña una función comparable en el lugar de reemplazo, la persona desplazada tiene derecho al pago del costo menor de los siguientes:
 - Costo del artículo de sustitución, incluidos los costos de instalación en el sitio de reemplazo, menos los ingresos de venta o canje del artículo reemplazado; o
 - costo estimado de mudanza y reinstalación del artículo de sustitución, pero sin subsidio para almacenaje.
- Búsqueda de ubicación de reemplazo. Una empresa o actividad agrícola tiene derecho al reembolso por gastos reales que no excedan un monto de \$2500, que el DCA determine como razonables que se incurren en la búsqueda del lugar de reemplazo, tales como:
 - Transporte;
 - comidas y alojamiento fuera de casa;
 - tiempo empleado en la búsqueda, con base en el salario o ingresos razonables;
 - pago de honorarios a un agente o corredor de bienes raíces para localizar un sitio de reemplazo, excluyendo cualquier cargo o comisión en relación con la compra de dichos sitios;
 - tiempo dedicado a obtener permisos y asistir a audiencias de zonificación; y
 - tiempo dedicado a negociar la compra de un sitio de reemplazo con base en salario o ingresos razonables.
- Bajo valor/alto volumen. Cuando los bienes muebles que se vayan a trasladar sean de escaso valor, pero de gran volumen, con un costo de mudanza desproporcionado, el pago de los gastos de mudanza permitidos no excederá el menor de los siguientes: monto que se recibiría si la propiedad se vendiera en el sitio o costo de reemplazo de una cantidad comparable entregada a la nueva ubicación comercial. Entre los ejemplos de bienes muebles cubiertos por esta disposición se incluyen, entre otros, las existencias de arena, grava, minerales, metales y otros similares, según lo determine el DCA.

5.6.4 Gastos no elegibles de mudanza

No se consideran reembolsables como «gastos reales de mudanza»:

- Gastos adicionales incurridos por actividad comercial en una nueva ubicación.
- Costo del traslado de estructuras, mejoras u otros bienes comprados o de bienes de desplazamiento reservado. Esto incluye los artículos que se han incluido en la adquisición de la propiedad y se han pagado como parte de la propiedad y los artículos retenidos por el propietario.
- Modificación de bienes muebles, excepto cuando sea necesario adaptarlos al sitio o estructura de reemplazo.
- Costos de almacenaje de bienes personales en la propiedad inmueble que ya se posee o se alquila.
- Cambios físicos en la propiedad inmueble en el lugar de reemplazo de un negocio, excepto si se modifican y adaptan los servicios públicos para los bienes muebles en el sitio de reemplazo.
- Intereses sobre préstamos o dinero prestado para cubrir gastos de mudanza.
- Pérdida de imagen, negocios, ganancias o de empleados capacitados.
- Lesiones personales.
- Depósitos reembolsables de servicios públicos.
- Depósitos de garantía reembolsables.

5.6.5 Pago fijo por gastos de mudanza no residenciales

El propietario de un negocio discontinuado o reubicado puede ser elegible para recibir un pago fijo por gastos de mudanza. Este es opcional que se puede seleccionar en lugar de todos los demás pagos de gastos de mudanza, como los costos reales de mudanza, los gastos de restablecimiento y los costos de búsqueda. La cantidad máxima elegible para un pago fijo de mudanza está entre \$1000 y \$40,000 y dependerá de la documentación probatoria de apoyo.

Para ser elegible para un pago fijo de mudanza, el negocio debe cumplir con cinco (5) criterios:

1. El negocio debe poseer o alquilar bienes muebles que deben ser trasladados, por lo que se incurrirían gastos de mudanza.
2. La empresa no podría reubicarse sin tener una pérdida sustancial de su patrocinio existente.
3. La empresa debe haber contribuido materialmente a los ingresos de la persona desplazada durante los dos años imponibles anteriores al desplazamiento. «Contribuir materialmente» se refiere a los ingresos de la empresa que: 1) tuvo un promedio anual de ingresos brutos de al menos \$5000; 2) tuvo un promedio anual de ganancias netas de al menos \$1000; o 3) contribuyó al menos con un tercio del ingreso bruto promedio anual del propietario de todas las fuentes de ingresos.
4. Una empresa no debe ser parte de una empresa comercial que tenga más de tres otras entidades no adquiridas y con la misma titularidad y se dediquen a las mismas actividades comerciales o similares.

5. El negocio no es elegible para un pago fijo de mudanza si opera en el sitio en cuestión únicamente con el propósito de alquilarlo a otros (arrendador, alquiler de la propiedad a un negocio).

Se requiere documentación probatoria para estimar este cálculo de pago, incluyendo una copia completa de los dos (2) años anteriores de declaraciones tributarias y complementarias. El pago fijo se calcula según las ganancias netas anuales promedio del propietario del negocio durante los dos años imponible inmediatamente antes del año imponible en que se reubica el negocio.

Si el propietario de la empresa recibe el reembolso de los gastos reales de mudanza y, posteriormente, decide tomar el pago fijo, en el cálculo de este se restarían las cantidades pagadas anteriormente. Si el negocio se discontinúa en el sitio de reemplazo dentro de los dos (2) años de la fecha de desocupación, el negocio puede tener derecho a un subsidio adicional a través del pago fijo de mudanza, además de los gastos de mudanza reales ya reembolsados.

5.6.6 Granja

La granja desplazada (definido en § 24.2(a)(12)) puede elegir un pago fijo, en lugar de los pagos por gastos reales de mudanza y conexos y de los gastos reales razonables de restablecimiento, en un monto igual a sus ganancias netas anuales medias calculadas conforme al párrafo (e) de esta sección, pero no menor que \$1000 ni superior que \$40,000. En el caso de la adquisición parcial de tierras, que eran parte de la granja antes de la adquisición, el pago fijo solo se efectuará si la Agencia determina que:

- (1) La adquisición de parte del terreno provocó el desplazamiento del operador fuera del establecimiento agrícola en el terreno restante; o
- (2) la adquisición parcial provocó un cambio sustancial en la naturaleza de la granja.

5.6.7 Organización sin fines de lucro

Una organización sin fines de lucro que sea desplazada puede elegir por el pago fijo de \$1000 a \$40,000, en lugar de pagos por gastos reales de mudanza y conexos y gastos reales razonables de restablecimiento, si el DCA determinase que no puede ser reubicado sin conlleve la pérdida sustancial de patrocinio existente (membresía o clientela). Cualquier pago que exceda una suma de \$1000 debe estar respaldado con estados financieros para los dos períodos de 12 meses anteriores a la adquisición. La cantidad que se utilizará para el pago es el promedio de dos años de ingresos brutos anuales menos los gastos administrativos.

5.6.8 Utilidades netas anuales promedio

Las utilidades netas anuales promedio de una empresa o granja son la mitad de las utilidades netas antes de los impuestos federales, estatales y locales sobre la renta durante los dos años imponible inmediatamente anteriores al año imponible de desplazamiento. Si el negocio o el establecimiento no funcionó

durante los dos años imponible completos anteriores al desplazamiento, las utilidades netas se basarán en el período real de operación en el lugar de desplazamiento durante los 2 años imponible anteriores al desplazamiento, proyectado a una tasa anual. Las utilidades netas incluyen cualquier compensación obtenida del negocio o granja por el propietario, su cónyuge y los dependientes. La persona desplazada deberá proporcionar una prueba de las utilidades netas a través de declaraciones de impuestos sobre la renta, estados financieros certificados u otra evidencia razonable determinada por el DCA

5.7 Gastos de restablecimiento

Si bien la asistencia para la reubicación del negocio no incluye ningún costo adicional para el negocio en los sitios de reemplazo, determinadas pequeñas empresas (menos de 500 empleados) son elegibles para un máximo de \$25,000 de asistencia. Es importante documentar adecuadamente todos los costos relacionados con la asistencia y los gastos de mudanza para garantizar que sean razonables y apropiados

5.7.1 Gastos elegibles

Los gastos de restablecimiento deben ser razonables y necesarios, según lo determine la Agencia. Incluyen, entre otros, los siguientes:

- Reparaciones o mejoras al bien inmueble de reemplazo según lo requerido por la ley federal, estatal o local, códigos u ordenanzas.
- Modificaciones a la propiedad de reemplazo para adaptarla a la operación comercial o construir estructuras de reemplazo adecuadas para llevar a cabo el negocio.
- Costos de construcción e instalación de anuncios exteriores para publicitar el negocio.
- Redecoración o reemplazo de superficies sucias o desgastadas en el sitio de reemplazo, sean pintura, paneles o alfombras.
- Publicidad sobre la ubicación de reemplazo.
- Aumento estimado de los costos de operación durante los dos primeros años en el lugar de reemplazo para artículos como los siguientes:
 - Gastos de arrendamiento o alquiler;
 - impuestos personales o prediales;
 - primas de seguros; y
 - cargos de servicios públicos, excluyendo las cuotas de impacto.

5.7.2 Gastos no elegibles

Los siguientes son los gastos de restablecimiento que no se consideran razonables, necesarios o elegibles bajo los otros criterios:

- Compra de activos fijos, como muebles de oficina, archivadores, maquinaria o acabados.
- Compra de materiales de fabricación, suministros de producción,

inventario de productos u otros artículos utilizados en el curso normal de la operación comercial.

- Interés sobre el dinero prestado para la mudanza o compra de la propiedad de reemplazo.
- Pago a una empresa a tiempo parcial en el hogar que no contribuye materialmente (definido en § 24.2(a)(7)) con los ingresos de la familia.

5.8 Reclamos por reubicación

Con el fin de recibir el reembolso sobre los artículos elegibles por reubicación, se revisará cada reclamo (formulario firmado más documentación probatoria) y se determinará si la solicitud es razonable y necesaria. Se considera como documentación probatoria aceptable los recibos de pago, facturas y fotos.

La presentación del reclamo no garantiza su reembolso. El reembolso depende de lo siguiente:

- Que su elegibilidad para reembolso sea permisible bajo las disposiciones de las leyes, códigos y políticas estatales y federales.
- Que el reclamo de reembolso de los gastos efectuados se considere como real, razonable y necesario.
- Que la documentación probatoria sirva para verificar el pago y la elegibilidad para el reembolso, como copias de impuestos comerciales, facturas y recibos pagados, documentación fotográfica.

Los propietarios de negocios tienen dos (2) años a partir de la fecha de desocupación del sitio en cuestión para presentar reclamos para reembolso con subsidios por reubicación. Los honorarios legales no son elegibles para reembolso en el programa de reubicación.

6 RETENCIÓN Y MONITOREO DE REGISTROS

6.1 Retención de registros

El DCA y sus agentes aplicarán las reglas de retención de registros según lo establecido en 2 CFR 200.333-200.337, que requieren que los registros financieros, documentos probatorios, registros estadísticos de los expedientes de los solicitantes y todos los demás registros pertinentes se mantengan durante cinco (5) años después del cierre de la subvención entre el HUD y el DCA. El Estado y sus agentes cumplirán con todos los requisitos intersectoriales del HUD descritos en 2 CFR, Parte 200, Apéndice II, incluidos los de mantenimiento de registros. Se pedirá a los arrendatarios que reciban servicios por reubicación y pagos que también conserven sus registros de recibos y estimaciones de costos, solicitudes de reembolso y correspondencia del programa y documentos para sus propios archivos durante un período de cinco años después del cierre del proyecto.

El especialista en reubicación debe mantener los archivos de cada persona desplazada durante al menos cinco (5) años después del cierre del proyecto o

después de que la persona haya recibido el pago final por reubicación, lo que ocurra más tarde.

Cada expediente separado por caso de reubicación se documentará lo suficiente para demostrar el pleno cumplimiento de la información especificada en esta política.

6.2 Incumplimiento

Si se identifica a los arrendatarios como desplazados o potencialmente desplazados por cualquier programa, el especialista en reubicación debe abordar en forma proactiva cualquier incumplimiento lo antes posible y documentar completamente los archivos del programa para problemas que incluyen, entre otros, los siguientes:

- Cuando se requería la reubicación temporal de arrendatarios identificados como residentes en una unidad asistida por el Programa, pero no sucedió porque el arrendatario se mudó.
- Cuando se determine que los arrendatarios no regresaron a una unidad rehabilitada después de que concluyeran las obras.
- Cuando los arrendatarios no recibieron subsidios bajo la URA a los que tenían derecho o fueron mal pagados o se mudaron permanentemente de la unidad.
- Cuando los arrendatarios fueran desalojados (indebidamente) para que el arrendador pudiera iniciar las obras de construcción.
- Si los arrendatarios que no regresaron a la unidad por aumentos en el alquiler u otras condiciones no razonables no recibieron servicios de reubicación permanente.
- Cuando los arrendatarios o solicitantes no firmaron los formularios requeridos.
- Cuando los arrendatarios no recibieron todas las requeridas notificaciones bajo la URA.
- Cuando no se informó completamente a los arrendatarios sobre los subsidios que podrían haber tenido derecho a recibir.

Si se documenta el incumplimiento de las políticas y los requisitos del programa, esto podría conllevar lo siguiente:

- Recuperación de fondos de subvención.
- Inelegibilidad para futuras subvenciones.
- Cualquier otra acción que considere apropiada por el especialista en reubicación.

Para obtener más información sobre el incumplimiento del programa, consulte las políticas y procedimientos en el sitio web de la DRM aquí: nj.gov/dca/ddrm/programs/ida/index.shtml

DEFINICIONES Y ACRÓNIMOS

Las siguientes palabras y términos utilizados en esta sección tienen los siguientes significados, a menos que se indique lo contrario. Se pueden encontrar definiciones aplicables adicionales en 49 CFR § 24 y en el Capítulo 5 (CH-5) del Manual 1378 del HUD.

Alquiler Justo de Mercado: Se utiliza el principio del Alquiler Justo de Mercado (FMR, por sus siglas en inglés) para determinar los montos estándar de pago en los programas de asistencia de alquiler del HUD y se incluye el alquiler del alojamiento más todos los servicios públicos. El FMR se utiliza en la determinación de unidades comparables para pagos de vivienda de reemplazo bajo la URA.

Alquiler mensual base: El costo promedio mensual del alquiler y los servicios públicos en la vivienda de desplazamiento durante un período razonable antes del desplazamiento, según lo determine la agencia. En el caso de un arrendatario que pagó un monto mínimo de alquiler o ninguno por la vivienda de desplazamiento, el programa utilizará el alquiler justo de mercado como el alquiler base (a menos que su uso resultará en dificultades financieras debido a los ingresos de la persona u otras circunstancias).

Alojamiento razonable: En determinadas circunstancias, las familias desplazadas necesitan acceso a ajustes razonables para beneficiarse plenamente de las actividades de reubicación temporal o permanente emprendidas juntamente con los programas de asistencia para vivienda. Cuando se requieran ajustes razonables hay que notificar inmediatamente al personal del programa de vivienda. Todos los formularios, materiales escritos y mensajes verbales utilizados para comunicarse con las familias desplazadas están disponibles en el idioma principal del hogar, en caso de que la familia indique que tienen dominio limitado del inglés (LEP, por sus siglas en inglés).

Apelación: Solicitud por escrito presentada por un arrendatario, independientemente de su forma, para se analice y revise una determinación hecha por cualquier programa del DCA.

Arrendador: Persona u organización que posee y alquila apartamentos, edificios, edificios o terrenos a otros.

Arrendatario: Persona que tiene el uso temporal y ocupación de la propiedad de otro (24 CFR 24.2(a)(26)).

Artículo 104(d): Según el artículo 104(d) de la Ley de Desarrollo Comunitario y de Vivienda de 1974, y enmendada, (Ley HCD) (Pub. L. 93-383, 42 U.S. C. 5301 y siguientes) y los reglamentos de implementación en CFR 24, parte 42, se requiere un plan de asistencia residencial de antidesplazamiento y reubicación que prevea: 1) Reemplazo equivalente de viviendas ocupadas y desocupadas de bajos y medianos ingresos que fueron demolidas o convertidas para otro uso en relación con un proyecto de desarrollo subvencionado bajo las partes 570 y 92; y 2) proporcionar asistencia para reubicación a todas las personas de ingresos bajos y moderados que ocupaban viviendas que fueron demolidas o convertidas para un uso distinto del de las viviendas de ingresos bajos a moderados.

Aviso General de Información (GIN): Requerido bajo 49 CFR 24.203(a), este es un aviso requerido para informar a las personas potencialmente desplazadas que pueden ser desplazadas y que no deben mudarse, y les informa sobre los requisitos y derechos generales bajo la URA.

Aviso de desocupación de 30 días: Carta enviada a un arrendatario en la que se le indica la fecha específica, por lo menos 30 días antes, para que desocupe la propiedad. Las disposiciones de necesidad urgente descritas en 49 CFR 24.203(c)(4) permiten a una agencia exigir a un ocupante que desocupe con menos de 90 días de antelación. Sin embargo, la agencia no puede crear artificialmente una «necesidad urgente»; por ejemplo,

emitiendo un aviso para que un contratista de demolición pueda proceder y, luego, utilizar la demolición inminente para demostrar un peligro para la salud y seguridad del arrendatario con el fin de acortar el período de aviso que de otra manera se requiere.

Aviso de desocupación de 90 días: Conforme a 49 CFR § 24.203(c), esta es una carta enviada a un arrendatario, con al menos 90 días de antelación, en la que se le comunica la fecha requerida de mudanza desde la propiedad.

Bloque de Subsidios para el Desarrollo Comunitario y Recuperación por Desastres (CDBG-DR): Programa federal administrado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) que proporciona fondos de subvención a los Gobiernos locales y estatales para apoyar las iniciativas de recuperación elegibles después de un desastre natural, y que pueden incluir actividades tales como reparaciones y elevaciones de viviendas de alquiler y de propietarios, adquisición o compra voluntaria de propiedades dañadas o en riesgo y reparaciones de infraestructura.

Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD): Departamento federal a través del cual se administran, monitorean y distribuyen a los cesionarios los fondos del programa CDBG-DR y CDBG-MIT.

Discapacidad: Para los propósitos del Programa, la «discapacidad» es consistente con la ley federal bajo la Ley de Seguro Social, y enmendada, 42 USC 423(d), la Ley sobre Estadounidenses con Discapacidades de 1990, y enmendada, 42 USC 12102(1)-(3), y de acuerdo con las regulaciones del HUD en 24 CFR 5.403 y 891.505.

Dominio limitado del inglés (LEP): Personas que no hablan inglés como su idioma principal y que tienen capacidad limitada para hablar, leer, escribir o entender inglés porque no es su idioma principal.

Estándares de Calidad de Vivienda (HQS) del HUD: Estándar de calidad de vivienda del HUD definido en 24 CFR 982.401.

Extranjero sin presencia legal en los Estados Unidos de América: La frase «extranjero sin presencia legal en los Estados Unidos de América» se refiere a un extranjero que no tenga estadia legal en los Estados Unidos de América, según se define en 8 CFR 103.12, y se refiere al extranjero:

- Presente en los Estados Unidos de América que no ha sido admitido o puesto en libertad condicional en los Estados Unidos de América conforme a la Ley de Inmigración y Nacionalidad (8 U.S.C. 1101 y siguientes) y cuya estancia en los Estados Unidos de América no ha sido autorizada por el fiscal general de los Estados Unidos; y,
- presente en los Estados Unidos de América después de la expiración del período de estancia autorizado por el fiscal general de los Estados Unidos de América o que, de otra manera, viole los términos y condiciones de admisión, libertad condicional o autorización para permanecer en los Estados Unidos de América. El término «ciudadano» se refiere tanto a ciudadanos de los Estados Unidos de América como a nacionales que no son ciudadanos.

Fecha de inicio de negociaciones (ION): La fecha ION es el desencadenante para la emisión del Aviso de elegibilidad para asistencia por reubicación (NORE) o del Aviso de no desplazamiento (NND).

Hogar: Todas las personas que ocupan la misma unidad de vivienda, independientemente de su parentesco entre sí. Los ocupantes pueden constituir una sola familia, dos o más familias que viven juntas, o cualquier otro grupo de personas relacionadas o no que comparten modalidades de convivencia. Al identificar a un arrendatario que puede ser elegible para la asistencia por reubicación temporal o permanente, hay que también identificar a todas las personas que residen en el hogar para que se puedan proporcionar los recursos y la asistencia apropiados para la reubicación.

Jefe de familia: Se refiere al miembro adulto de la familia que es el jefe de la familia a los efectos de determinar la elegibilidad de ingresos, alquiler o participación en los programas, según como se describe en 24 CFR 5.504.

Ley Uniforme (URA) 24 CFR 24.2(a)(26): El término Ley Uniforme se refiere a la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (Pub. L. 91-646, 84 Stat. 1894; 42 USC 4601 y siguientes) (URA), y subsiguientes 42 USC y Carolina del Norte (Estatutos Generales GS 133-5 hasta 133-18 de acuerdo con ciertos objetivos.

Negocio: Cualquier actividad lícita (excepto de una granja) que se lleve a cabo principalmente para lo siguiente:

- Compra, venta, arrendamiento y/o alquiler de bienes muebles y/o bienes inmuebles, y/o cualquier otro efecto personal; o
- venta de servicios al público; o
- visualización de publicidad al aire libre que se tiene que trasladar; u
- organización sin fines de lucro que ha establecido su estatus de organización sin fines de lucro bajo la Ley Estatal aplicable.

Persona desplazada: Cualquier persona (familia, individuo, empresa u organización sin fines de lucro) que se muda de un bien inmueble o traslada sus bienes muebles desde los bienes inmuebles como resultado directo de una adquisición, rehabilitación o demolición efectuadas por un programa asistido por el Gobierno federal.

Persona de la tercera edad: Persona de al menos 62 años [24 CFR 5.100].

Poder legal (POA): Autorización para actuar en nombre de otra persona en un asunto legal o comercial.

Reconstrucción: Demolición y posterior reconstrucción de una unidad de vivienda en el mismo lote, prácticamente en el mismo espacio y tamaño.

Rehabilitación: Reparación o restauración de unidades de vivienda en las zonas afectadas por desastre de acuerdo con los códigos y normas de construcción aplicables.

Revisión de tasación: La revisión de la tasación está a cargo de un profesional calificado que cumple con los requisitos de un tasador revisor según lo determinado por el DCA y requerido en 24 CFR 103(d)(1); es responsable de revisar y asegurar que todas las tasaciones de propiedad para los programas de compra cumplan con los estándares profesionales.

Solicitante: Cualquier persona que presente una solicitud de asistencia a los programas del DCA.

Tasación: El término tasación se refiere a una declaración escrita, independiente e imparcial, preparada por un tasador cualificado, en la que se establece un dictamen del valor definido de una propiedad adecuadamente descrita en una fecha específica, y respaldada por la presentación y el análisis de la información pertinente del mercado.

Tenencia: Situación que se presenta cuando un individuo traspasa un bien inmueble a otro individuo por medio de un contrato de arrendamiento. Vínculo de una persona con el terreno que posee y que designa la capacidad de esa persona sobre el bien inmueble.

Unidad de vivienda móvil o unidad de vivienda prefabricada (MHU): Unidad de vivienda que se compone de uno o más componentes sustancialmente ensamblados en una planta manufacturera y cuyo diseño permite que sea transportada a una zona de construcción en su propio chasis para ser colocación sobre una estructura de soporte. La MHU se construye de acuerdo con los estándares establecidos en el código de construcción de viviendas fabricadas del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. La MHU no se construye de acuerdo con los estándares establecidos en los códigos estatales y locales de construcción que son aplicables a viviendas edificadas en el sitio. El término «vivienda móvil» puede usarse indistintamente como unidad de vivienda prefabricada (MHU); sin embargo, el manual generalmente usa el término MHU para referirse a ambos tipos de vivienda.

Vivienda: Lugar de residencia permanente o habitual y usual de una persona, de acuerdo con las costumbres o leyes locales, incluida una vivienda unifamiliar; una unidad unifamiliar en una propiedad para dos familias, multifamiliar o de uso múltiple; una unidad en un condominio o proyecto de vivienda cooperativa; una unidad no familiar; una unidad de vivienda prefabricada (o móvil); o cualquier otra unidad residencial.

Vivienda adecuada, segura e higiénica (DSS): Unidad que cumple con los códigos locales de vivienda y ocupación. Sin embargo, se aplicará cualquiera de las siguientes normas, aunque no se cumplan por el código local a menos que la agencia federal que financia el proyecto las exima de manera justificada. Las normas mínimas para una propiedad han sido establecidas por HUD y se definen en 25 CFR 700.55:

- Construcción sólida, resistente al clima y en buen estado;
- sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para la iluminación y otros dispositivos;
- sistema de calefacción que provea temperatura saludable para la persona desplazada;
- tamaño adecuado con respecto al número de habitaciones y el espacio habitable necesario para alojar a la persona desplazada. El número de ocupantes por dormitorio no excederá el permitido por los códigos locales de vivienda o, en su defecto, por las políticas de dichas agencias;
- cuarto de baño separado, bien iluminado y ventilado que proporcione privacidad al usuario y que tenga lavabo, bañera o ducha e inodoro, en buen estado de funcionamiento y correctamente conectados a las fuentes de agua apropiadas y al sistema de drenaje de aguas residuales;
- salida sin obstrucciones a un espacio seguro y abierto a nivel del suelo; y
- en el caso de una persona discapacitada y desplazada, estar libre de obstáculos que pudiesen impedir su ingreso o salida libres o el uso de la vivienda.

Vivienda de reemplazo comparable: Debe ser una unidad no subvencionada disponible en el mercado privado y dentro de los medios financieros de la persona desplazada.

Vivienda Justa: Los programas de recuperación de vivienda deben cumplir plenamente con todas las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) que rigen la Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Ninguna persona, por motivos de raza, color, sexo, religión, origen nacional o étnico, estado familiar o discapacidad, será excluida de participar o se le negarán beneficios o, de otra manera, será sometida a discriminación durante la implementación de cualquier programa de asistencia de vivienda o recuperación de vivienda. Cualquier familia reubicada que crea que ha sufrido discriminación ilegal debe ponerse en contacto con el DCA o el receptor indirecto inmediatamente para revisión de su queja y obtener ayuda para presentarla ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD.

Vivienda modular: Una unidad de vivienda se compone de dos o más componentes ensamblados sustancialmente en una planta de fabricación y transportados a un sitio de construcción en camión para su montaje final sobre una base permanente. Una casa modular debe construirse de acuerdo con los estándares establecidos en los códigos de construcción estatales y locales que son aplicables a viviendas edificadas en el sitio. Las viviendas modulares no incluyen las unidades de vivienda móviles.

APÉNDICE A: PLAN DE ANTIDESPLAZAMIENTO RESIDENCIAL Y ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN

Propósito

Conforme a la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974 (HCDA, por sus siglas en inglés), en su forma enmendada, y las regulaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) en 24 CFR 42.325 y 570.440 (1), el uso de fondos del Bloque de Subsidios para el Desarrollo Comunitario y Asistencia para Recuperación por Desastres de Subvenciones de Desarrollo Comunitario (CDBG-DR, por sus siglas en inglés) debe minimizar los efectos adversos en las personas de ingresos bajos y moderados.

El propósito de este Plan de Antidesplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (RARAP, por sus siglas en inglés) es proporcionar orientación sobre el cumplimiento de la Ley Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (URA, por sus siglas en inglés), en su forma enmendada, (Pub., (Pub. L 91-645, 42 U.S.C. 4601 y siguientes) y artículo 104(d) de la Ley HCDA (42 U.S.C. 5304(d)) (artículo 104(d)). Los reglamentos de aplicación de la URA están en 49 CFR, parte 24. Las regulaciones para la sección 104(d) están en 24 CFR, parte 42, subparte C.

Este plan sirve como complemento de los requisitos de reubicación y adquisición citados en este documento. Este plan no pretende limitar la capacidad de realizar compras voluntarias de unidades extensamente dañadas y destruidas o aquellas ubicadas en una llanura de inundación o aliviadero.

Orientación

El RARAP del Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey (DCA, por sus siglas en inglés) sirve como complemento de los requisitos de reubicación y adquisición establecidos en la URA. Los receptores indirectos pueden adoptar este plan o desarrollar uno para aprobación del DCA. El plan aprobado debe ser publicado una vez aprobado. En el plan se indicarán las medidas que se tomarán de conformidad con otras metas y objetivos del programa con el fin de minimizar el desplazamiento de familias e individuos de sus viviendas y vecindarios como resultado de cualquier actividad asistida.

Exenciones

Con el fin de promover la disponibilidad de viviendas adecuadas, seguras e higiénicas, el HUD dejó sin efecto los siguientes requisitos de la URA y el artículo 104(d) con respecto al uso de los fondos del CDBG-DR, según corresponda:

- **Artículo 104(d) Reemplazo equivalente de unidades de vivienda de bajos ingresos:** El DCA adopta la exención proporcionada en 87 FR 31626 Sección IV.F.1 del Aviso Consolidado. Con el Aviso se eximen los requisitos de reemplazo equivalente en el caso de unidades de vivienda ocupadas por el propietario y de bajos ingresos que fueron dañadas por el desastre y que no son adecuadas para rehabilitación. Con el fin de cumplir con este requisito alternativo, el DCA define una propiedad como «no apta para rehabilitación» a partir de los requisitos de vivienda de reemplazo equivalente en 24 CFR 42.375 si es válida alguna de estas condiciones:
 - Declaración de pérdida total efectiva de la propiedad;
 - reparaciones superarían el 50% del costo de reconstrucción;
 - reparaciones superarían el 50% del valor equitativo de venta antes del desastre;
 - reparaciones exceden el valor límite en dólares especificado por el DCA en sus políticas y procedimientos;
 - imposibilidad de rehabilitación o reconstrucción bajo las políticas vigentes de las agencias y los topes de adjudicación debido a restricciones legales, de ingeniería o ambientales, tales como permisos, condiciones extraordinarias del sitio, o preservación histórica.

Las unidades de vivienda de bajos ingresos ocupadas por arrendatarios y vacantes que sean demolidas o convertidas para otro uso diferente al de vivienda de bajos ingresos en relación con actividades asistidas por el CDBG-DR generalmente están sujetas a requisitos de reemplazo equivalente según 24 CFR 42.375 y son disposiciones particulares que no se eximen.

Antes de firmar un contrato que comprometa la entrega de fondos del DCA a un proyecto que tendrá como resultado directo la demolición o conversión de unidades de vivienda de bajos ingresos, el DCA publicará un Plan de reemplazo equivalente de unidades, el que se presentará al HUD con la siguiente información por escrito:

1. Descripción del proyecto asistido propuesto;
2. dirección, número de dormitorios y su ubicación en un mapa de unidades de vivienda de bajos ingresos que serán demolidas o usadas de manera distinta que las unidades de vivienda de bajos ingresos como resultado de un proyecto asistido;

3. calendario de inicio y finalización de la demolición o conversión del uso;
 4. Si se tiene la información, indicar dirección, número de unidades de vivienda de bajos ingresos por tamaño (número de dormitorios) y ubicación en un mapa de viviendas de reemplazo de bajos ingresos proporcionado o por proporcionar. NOTA: Véase también 24 CFR 42.375(d);
 5. fuente de financiación y calendario de entrega de unidades de vivienda de reemplazo;
 6. fundamento de que cada unidad de vivienda de reemplazo designada seguirá siendo para ocupantes de bajos ingresos durante al menos 10 años a partir de la fecha de ocupación inicial; e
 7. información que demuestre que cualquier reemplazo propuesto de unidades de vivienda de bajos ingresos por otras más pequeñas (por ejemplo, de dos dormitorios con dos unidades de un dormitorio), o cualquier reemplazo propuesto de unidades de eficiencia o de ocupación de una sola habitación (SRO, por sus siglas en inglés) por unidades de tamaño diferente, es apropiada y consistente con las necesidades y prioridades de vivienda identificadas en el Plan Consolidado aprobado por el HUD y según 24 CFR 42.375(b).
- **Exención del artículo 414 de la Ley Stafford:** El DCA tiene la intención de utilizar la exención establecida en 87 FR 31636, Sección IV.F.6 de la Notificación Consolidada. La Ley Stafford establece que a ninguna persona que sea elegible para alguna forma de pago de vivienda de reemplazo bajo la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 le será negada tal elegibilidad por no poder cumplir, debido a un gran desastre, con los requisitos de ocupación establecidos por la URA. Los propietarios ocupantes y arrendatarios que han sido desplazados de sus viviendas como resultado del desastre pueden ser elegibles para el pago de vivienda de reemplazo, aunque no puedan cumplir con los requisitos de ocupación establecidos en la URA. Esta exención se aplica a la adquisición, rehabilitación o demolición de bienes inmuebles de un proyecto financiado por el CDBG-DR que comience tras más de un año de la fecha del último desastre aplicable por declaración presidencial, siempre que el proyecto no haya sido planeado, aprobado o en marcha antes del desastre. El DCA seguirá la indicación del aviso con respecto a la determinación de cuándo se considera que un proyecto se inicia. Esta exención no se aplicará en el caso de las personas que cumplan con los requisitos de ocupación para recibir un pago de vivienda de reemplazo bajo la URA, ni se aplica a las personas desplazadas o reubicadas temporalmente en el marco de otros programas o proyectos financiados por el HUD. La elegibilidad de tales personas para asistencia de reubicación y pagos bajo la URA no se ve afectada por esta exención.

Política

Las familias de bajos ingresos que fueron permanentemente desplazadas como resultado de las actividades del CDBG-DR recibirán asistencia para su reubicación en el marco de la HCDA y la URA. Las familias desplazadas pero que no son de bajos ingresos pueden recibir asistencia para su reubicación, según sea necesario, dentro de las limitaciones de la asignación y en la medida en que esté permitida bajo la URA y las regulaciones de implementación en 49 CFR, parte 24.

Asistencia para reubicación

Una persona desplazada puede optar por recibir servicios de asesoría, para gastos razonables de mudanza y depósitos de garantía y cheques con cargo a crédito, para gastos provisionales de subsistencia actual, por costos reales y razonables en efectivo incurridos con el desplazamiento, incluidos los de mudanza, y ayuda de vivienda de reemplazo como se describe anteriormente y en la Guía sobre Vivienda Asequible de Nueva Jersey (Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey). El DCA proporcionará asistencia de reubicación para arrendatarios de bajos ingresos quienes, en el marco de una actividad asistida bajo el o los programas [CDBG y/o HOME], mudanza permanente o traslado de bienes personales del bien inmueble como resultado directo de la demolición de cualquier unidad de vivienda o conversión de una unidad de vivienda de bajos ingresos de acuerdo con los requisitos de 24 CFR 42.350. Una persona desplazada que no sea un arrendatario de ingresos más bajos recibirá asistencia para reubicación de acuerdo con la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, y enmendada, y las regulaciones de implementación en 49 CFR, parte 24.

Esto se logrará con lo siguiente:

- Fomento de la coordinación y cooperación entre los organismos gubernamentales, los grupos vecinales y las partes afectadas para informar a las personas desplazadas sobre la asistencia y los recursos disponibles;]
- consulta temprana con las personas que serán desplazadas;
- identificación temprana de viviendas de reemplazo disponibles comparables durante la planificación del proyecto;
- servicios de asesoramiento enfocados en la reubicación;
- asistencia y pagos rápidos y oportunos de reubicación (anticipados, si es necesario); y
- uso de vivienda como último recurso.

Minimización del desplazamiento

Se adoptarán las siguientes medidas, cuando proceda, para reducir al mínimo el desplazamiento directo e indirecto de personas de sus viviendas. Los receptores indirectos deben incluir los pasos que se indican a continuación en su Plan de Antidesplazamiento Residencial y Asistencia para Reubicación (RARAP) local. La aplicabilidad de los elementos de esta lista de verificación depende de los objetivos del proyecto y la viabilidad conexas de cada acción.

1. Coordinar la aplicación del código con programas de rehabilitación y asistencia sobre vivienda.
2. Determinar las características accesibles de la vivienda de la que serán desplazadas las personas con discapacidad, así como cualquier otra necesidad de acceso a la vivienda.
3. Asegurar que las comunicaciones sean efectivas (24 CFR 8.6) y que las instalaciones para reuniones, consejería y otras actividades informativas sean accesibles (24 CFR 8.21).

4. Proporcionar arreglos razonables (por ejemplo, asistencia de transporte para localizar viviendas comparables) a petición de una persona desplazada que es discapacitada (24 CFR 8.4).
5. Si la vivienda de reemplazo comparable no está disponible a tiempo, hay utilizar la vivienda de reemplazo de último recurso (49 CFR 24.404).
6. Inspeccionar la vivienda de reemplazo para garantizar que sea adecuada, segura e higiénica, por ejemplo, sin obstáculos para el ingreso y la salida de la persona, tamaño adecuado para acomodar a los ocupantes, y que tenga otras características para satisfacer las necesidades de accesibilidad de la persona desplazada con discapacidades (49 CFR 24.2(a)(8)(vii)).
7. Evaluar los códigos de vivienda y las normas de rehabilitación en las áreas de reinversión para evitar cargas financieras adversas para los propietarios y arrendatarios ya establecidos.
8. Considerar el efecto de las políticas fiscales en las evaluaciones tributarias de la propiedad para propietarios-ocupantes o arrendatarios de bajos ingresos afectados por el desastre.
9. Adoptar políticas que proporcionen amparo razonable para los arrendatarios que residen en propiedades afectadas.
10. Planificar la rehabilitación de unidades de apartamentos para permitir la permanencia de los arrendatarios en el edificio o complejo habitacional el mayor tiempo posible durante y después de las obras de rehabilitación, enfocándolas primero en las unidades desocupadas.
11. Disponer instalaciones para alojar a las personas que deben ser trasladadas temporalmente durante la rehabilitación.
12. Adoptar políticas para identificar y mitigar el desplazamiento resultante de la inversión pública intensiva en los vecindarios.
13. Establecer o utilizar centros de consejería local aprobados para proporcionar ayuda a los propietarios de viviendas e inquilinos para conozcan sus opciones e implementarlas ante el desplazamiento.
14. Si es factible, demoler o convertir solo unidades de vivienda que no estén ocupadas o «unidades de vivienda» vacantes para ocupación (como se define en 24 CFR 42.305).
15. Cuando sea posible, dar prioridad a la rehabilitación de viviendas, en lugar de la demolición, para evitar el desplazamiento de sus ocupantes.
16. Enfocar solo a aquellas propiedades que se consideren esenciales para el propósito o éxito del proyecto, evitando el desplazamiento que sea necesario.
17. Mantener registros de los pasos anteriores y ponerlos a disposición del HUD para su inspección (24 CFR 8.55).

Contactos

La División de Recuperación y Mitigación de Desastres (DRM) del DCA es responsable de hacer seguimiento del reemplazo de unidades de vivienda de bajos ingresos y asegurar que se provean dentro del período requerido.

La División de Recuperación y Mitigación de Desastres del DCA es responsable de coordinar los pagos de reubicación y otra asistencia correspondiente a cualquier persona desplazada de bajos ingresos por la demolición de cualquier unidad de vivienda o conversión de unidades de vivienda de bajos ingresos para otro uso.

APÉNDICE B: CERTIFICACIÓN DE INGRESOS

Nombre del solicitante:		Nombre comercial:					
Núm. de solicitud:		Domicilio social de la empresa:					
SECCIÓN 1: TODOS LOS MIEMBROS DE LA UNIDAD FAMILIAR							
1A: Miembros de la unidad familiar con ingresos devengados y no devengados <i>Incluida la base imponible íntegra ajustada (AGI, por sus siglas en inglés)</i>	Relación con jefe de familia	Fecha de nacimiento	Documentación de apoyo sobre ingresos proporcionada*				
a			<input type="checkbox"/> IRS 1040 más reciente <input type="checkbox"/> Otros:				
b			<input type="checkbox"/> IRS 1040 más reciente <input type="checkbox"/> Otros:				
c			<input type="checkbox"/> IRS 1040 más reciente <input type="checkbox"/> Otros:				
d			<input type="checkbox"/> IRS 1040 más reciente <input type="checkbox"/> Otros:				
e			<input type="checkbox"/> IRS 1040 más reciente <input type="checkbox"/> Otros:				
*Para <u>cada</u> miembro de la familia que proporcione <u>otros</u> documentos probatorios de ingresos, se debe presentar <i>Hoja de Cálculo de AGI</i> junto con <u>cualesquiera otros</u> documentos de ingresos y gastos enlistados en la sección de Información de Ingresos de la <i>Lista de Control de Documentos de la Solicitud</i> .							
1B: Miembros de la familia SIN ingresos <i>NO incluida la base imponible íntegra ajustada (AGI)</i>	Relación con jefe de familia	Fecha de nacimiento	Documentación de apoyo sobre ingresos proporcionada**				
1			<input type="checkbox"/> N/A – Menor/Dependiente <input type="checkbox"/> Certificación de Cero Ingresos				
2			<input type="checkbox"/> N/A – Menor/Dependiente <input type="checkbox"/> Certificación de Cero Ingresos				
3			<input type="checkbox"/> N/A – Menor/Dependiente <input type="checkbox"/> Certificación de Cero Ingresos				
4			<input type="checkbox"/> N/A – Menor/Dependiente <input type="checkbox"/> Certificación de Cero Ingresos				
5			<input type="checkbox"/> N/A – Menor/Dependiente <input type="checkbox"/> Certificación de Cero Ingresos				
**Los miembros de la familia que son <i>menores</i> de 18 años o que son reclamados como <i>dependientes</i> calificados de una declaración de impuestos NO mayor documentación. Todos los demás miembros de la familia que alegan no tener ingresos deben presentar una <i>Certificación de Cero Ingresos</i> .							
Total miembros de la familia:							
SECCIÓN 2: BASE IMPONIBLE ÍNTEGRA AJUSTADA (AGI)							
	Miembros de la unidad familiar con ingresos devengados y no devengados						Total
	a	b	c	d	e	f	(Suma a-f)
AGI del hogar***	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00	\$ 0.00
Si se completa una <i>Hoja de Cálculo de AGI</i> , este se encuentra en <u>la fila 31</u> de la <i>Hoja de Cálculo AGI</i> .							
SECCIÓN 3: FIRMA(S) DE CERTIFICACIÓN							
<p>Advertencia: Cualquier persona que a sabiendas haga una reclamación o declaración fraudulenta al HUD puede estar sujeta a sanciones civiles o penales bajo 18 U.S.C. 287, 1001 y 31 U.S.C. 3729. Bajo pena de falso testimonio, yo/nosotros certifico/certificamos que la información presentada anteriormente es verdadera y precisa según mi/nuestro leal saber y entender. Además, yo/nosotros comprendo/comprendemos que proporcionar aquí declaraciones falsas constituye un acto de fraude. La información falsa, engañosa o incompleta puede resultar en mi inelegibilidad para participar en este programa o cualquier otro que acepte este documento. En el Título 18, artículo 1001 del Código de los Estados Unidos se establece que una persona es culpable de un DELITO GRAVE si él/ella a sabiendas y voluntariamente hace una declaración falsa a cualquier departamento del Gobierno de los Estados Unidos.</p>							



<p>SOLICITANTE: Certifico que la información presentada en este formulario es verdadera y completa según mi/nuestro leal saber y entender. Estoy/estamos de acuerdo en proporcionar la verificación de la fuente de ingresos a XXXXX a petición. Entiendo que esta certificación es parte del proceso de solicitud y no garantiza la elegibilidad para el Programa XXXX.</p>		
<i>Firma - Solicitante</i>	<i>Firma - Cosolicitante</i>	<i>Fecha</i>
<p>RECEPTOR INDIRECTO: He revisado, verificado y confirmado la información presentada en este formulario de acuerdo con los requisitos del Programa XXXXX. Por la presente certifico que la información aquí presentada es completa y precisa según mi leal saber y entender.</p>		
<i>Firma – Representante del Programa</i>		<i>Fecha</i>

Pág. 1 de 1

Autocertificación de ingresos



APÉNDICE C: ANEXOS

Anexo # 1 – Aviso de Información General (GIN)

1378 CHG-6
Apéndice 2

FORMATO GUÍA DEL AVISO DE INFORMACIÓN GENERAL
ARRENDATARIO RESIDENCIAL NO DESPLAZADO
Membrete de cesionario o agencia

(fecha)

Estimado/a _____:

_____ (City, County, State, Public Housing Authority (PHA), other) se propone llevar a cabo un proyecto de rehabilitación en la propiedad que usted ocupa actualmente en _____ (address), el cual se podría financiar con asistencia provista por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés) bajo el Programa _____.

Mediante este aviso se le informa que usted no será desplazado debido a las obras del proyecto propuesto.

En caso de que se apruebe el proyecto y que se obtengan los fondos federales de la asistencia solicitada, será necesario que usted se mude en forma temporal para que las obras de rehabilitación puedan efectuarse. Si usted se muda en forma temporal, se pondrá a su disposición vivienda adecuada y se le reembolsarán todos los gastos en efectivo que usted incurra por tal motivo, incluyendo los de mudanza y cualquier aumento de los costos de vivienda. Sin embargo, usted debe continuar pagando el alquiler y los términos y las condiciones del contrato de alquiler.

Una vez que se finalicen las obras de rehabilitación, usted podrá alquilar y ocupar el departamento actual u otra unidad de vivienda adecuada, segura e higiénica en el mismo edificio o complejo habitacional bajo términos y condiciones razonables*.

Además, bajo la posible asistencia federal para el proyecto propuesto, usted estará protegido/a bajo la legislación federal de la Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA, por sus siglas en inglés). Una de las medidas de protección bajo la URA es que el tiempo de reubicación de las personas temporalmente desplazadas no debe durar más de un año; en caso contrario, nos pondremos en contacto con usted y le ofreceremos asistencia completa para reubicación permanente como persona desplazada bajo la URA. Esta asistencia será complementaria a cualquier otra que pueda recibir en relación con su reubicación temporal, ni se la reducirá del monto de asistencia que podría haber recibido anteriormente por dicha reubicación temporal. Asimismo, usted tendrá derecho a apelar toda decisión hecha por la agencia si cree que su solicitud de asistencia no ha sido considerada adecuadamente.

(NOTA: Conforme a la Ley Pública 105-117, los extranjeros que no tengan presencia legal en los Estados Unidos de América no son elegibles para recibir asistencia por reubicación excepto si esa inelegibilidad pudiese ocasionar dificultades financieras excepcionales al cónyuge, padres o hijos que califican para la ayuda. Se requerirá a todas las personas que soliciten asistencia por reubicación que certifiquen que son ciudadanos o nacionales de los Estados Unidos de América o extranjeros con presencia legal en los Estados Unidos de América).

Anexo 2-1

[10/06]

Anexo #2 - Formulario de Entrevista - Encuesta para arrendatarios

FECHA DE ENTREVISTA:

Nombre:	Dirección actual:
Unidad #:	Teléfono #:
Número de dormitorios: Número de habitaciones:	Alquiler actual: \$ /mes Servicios públicos: \$ /mes
Asistencia de alquiler: Subsidios de vivienda: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Sección 8: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/> Otros: <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	
Alquiler mes a mes <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>	Contrato a largo plazo <input type="checkbox"/> Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
Fecha de expiración:	

1 Complete el cuadro de abajo con el nombre, fecha de nacimiento, sexo y parentesco con el jefe de familia (HOH) de cada persona que ocupa esta unidad.

	Nombre	Fecha de nacimiento	Edad	Sexo	Relación con el jefe de familia	Estudiante de tiempo completo (18+)	Discapacitado	Menor de edad (17 años o menos)	E (
Jefe de familia						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
2						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
3						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	
4						<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>	

2. ¿Alguien en la familia recibe alguno de los siguientes tipos de ingresos?

- a. ¿Ingresos de trabajo (a tiempo completo, parcial, estacional, temporal, cuenta propia o comisión)? Sí No
- b. ¿Seguro de desempleo? Sí No
- c. ¿Invalidez/Indemnización laboral? Sí No
- d. ¿Seguridad social/Ingreso suplementario por discapacidad? Sí No
- e. ¿Pensión/Jubilación? Sí No
- f. Asistencia Temporal para Familias Necesitadas (TANF) Sí No
- g. ¿Pensión para cónyuge/pensión alimenticia? Sí No
- h. ¿Asistencia para cuidado tutelar/adopción? Sí No
- i. ¿Asistencia en efectivo de familiares/amigos? Sí No
- j. ¿Becas por educación? Sí No
- k. ¿Prestaciones de la Administración de Veteranos? Sí No
- l. ¿Otros ingresos? Sí No

Para cada «Sí» seleccionado anteriormente, indique el monto de ingresos que se recibe por cada miembro del hogar:

Nombre del miembro del hogar	Tipo de ingreso	Nombre del empleador/fuente de ingresos	Monto	Frecuencia



7. ¿Algún miembro de la familia regaló o vendió un activo por menos del valor razonable en los últimos dos años? **Sí** **No**
 En caso afirmativo, explique el valor del activo y precio de venta:

TOTAL INGRESO BRUTO ANUAL: \$ _____

TOTAL INGRESO AJUSTADO: \$ _____

INGRESO MEDIO PARA EL ÁREA (%) _____

8. ¿Cuál es el grupo racial y étnico de cada miembro de la familia? Esta información tiene fines estadísticos.

	Nombre	Raza	Etnia (hispana o latina)
	Jefe de familia		Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
2			Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
3			Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>
4			Sí <input type="checkbox"/> No <input type="checkbox"/>

Raza	
Amerindio o nativo de Alaska	
Amerindio/nativo de Alaska y negro/afroamericano	
Amerindio/nativo de Alaska y blanco	
Asiático	
Asiático y blanco	
Negro/afroamericano	
Negro/afroamericano y blanco	
Nativo de Hawái/ de otra isla del Pacífico	
Otra multirracial	
Desconocido	
Blanco	

9. ¿Qué idiomas se hablan en su casa? _____

10. ¿Usted o alguien en su familia habla/lee inglés? **Sí** **No**

11. ¿Hay alguna información que pueda proporcionar para atender mejor sus necesidades de vivienda?
 (discapacidad, es decir, movilidad, discapacidad visual o auditiva)



12. ¿Tiene mascotas en el hogar? **Sí** **No**

Si es así, descríbalas _____

13. ¿Tiene vehículo propio? **Sí** **No**

14. ¿Utiliza el transporte público regularmente? **Sí** **No** Tipo _____

15. ¿Cuál es su preferencia de realojamiento?

Comprar otra vivienda móvil prefabricada

Comprar una casa

Alquilar un apartamento

Otra _____

16. Si usted fuera a mudarse, ¿adónde prefiere mudarse? _____

17. ¿Hay algún problema o inquietud que le gustaría agregar con respecto a su situación actual de vivienda?

18. Es posible que tengamos que comunicarnos con usted de nuevo para hacerle otras preguntas:

Teléfono del hogar: _____ Teléfono del trabajo: _____

Correo electrónico: _____

CONSTANCIA DEL SOLICITANTE

Hago constar que la información proporcionada en este cuestionario es verdadera y precisa en la medida de mis/nuestras capacidades. Entiendo que si esta información no es correcta puede afectar el monto de cualquier subvención que pueda recibir.

Nombre (escrito o impreso) Firma del residente Fecha		
Nombre (escrito o impreso) Firma del residente Fecha		

ADVERTENCIA: La información proporcionada en este formulario está sujeta a verificación por parte del Village of Wheeling y el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) en cualquier momento. El Título 18, Artículo 1001 del Código de los Estados Unidos establece que hacer una declaración falsa o fraudulenta a sabiendas y voluntariamente a un departamento del Gobierno de los Estados Unidos puede resultar en la terminación de la asistencia y sanciones civiles y penales.

SOLO PARA USO DE LOS ENCUESTADORES:

Nombre: _____ Fecha de la encuesta: _____



Anexo #4 – Plan de Reubicación Individual

Especialista en reubicación: _____

A. INFORMACIÓN DEL PROPIETARIO INDIVIDUAL NÚMERO SRP: _____

Tratamiento: <input type="checkbox"/> Sra. <input type="checkbox"/> Sr. <input type="checkbox"/> Srta. <input type="checkbox"/> Dr.	NOMBRE	SEGUNDO NOMBRE	APELLIDO	
Sufijo: <input type="checkbox"/> Jr. <input type="checkbox"/> Sr. <input type="checkbox"/> Otro	Correo electrónico:			
Dirección actual	Ciudad	Estado	Código postal	Condado
Dirección postal (igual que la dirección actual)	Ciudad	Estado	Código postal	Condado
Teléfono/TTY durante el día:() _____		Teléfono/TTY durante la noche:() _____		

B. INFORMACIÓN DEL ARRENDATARIO

Tratamiento: <input type="checkbox"/> Sra. <input type="checkbox"/> Sr. <input type="checkbox"/> Srta. <input type="checkbox"/> Dr.	NOMBRE	SEGUNDO NOMBRE	APELLIDO	
Sufijo: <input type="checkbox"/> Jr. <input type="checkbox"/> Sr. <input type="checkbox"/> Otro	Correo electrónico:			
Dirección actual	Ciudad	Estado	Código postal	Condado
Dirección postal (igual que la dirección actual)	Ciudad	Estado	Código postal	Condado
Teléfono/TTY durante el día:() _____		Teléfono/TTY durante la noche:() _____		
Dirección de reubicación:	Traslado permanente <input checked="" type="checkbox"/>		Traslado temporal <input type="checkbox"/>	
Asistencia para reubicación:	Fecha de salida:		SÍ. NO	

C. DESCRIPCIÓN DE LA REUBICACIÓN TEMPORAL PROPUESTA:

Miembros del hogar:

Ubicación de la unidad de reubicación temporal: _____



Fecha de inspección de la unidad de reubicación temporal: _____

Fecha del Aviso de Reubicación Temporal: _____

Fecha de desocupación: _____

Fecha del Aviso de Regreso

Fecha de Regreso: _____

D. Costos de reubicación temporal

GASTOS DE MUDANZA TEMPORAL		\$
ALQUILER MENSUAL		
GASTOS SERVICIOS PÚBLICOS/MES		
COSTO DE MUDANZA		
OTROS GASTOS CONEXOS		
		\$
		\$
		\$
IMPREVISTOS		\$
TOTAL:		\$
FUENTE:	\$	
FUENTE:	\$	
FUENTE:	\$	
TOTAL:	\$	



Anexo #5 – Aviso de No Desplazamiento

<<Date>>

POR CORREO CERTIFICADO – ACUSE DE RECIBO

<<FIRST NAME>> <<LAST NAME>>

<<Address>>

<<City>>, <<State>> <<Zip Code>>

Estimado/a <<PRE_Last Name>>:

El <<Date_1>>, el arrendador le notificó de los planes propuestos para rehabilitar la propiedad ubicada en <<Address>> con fondos del Programa XX, Programa Ida de Recuperación en Nueva Jersey financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). La solicitud presentada por el arrendador de su vivienda puede o no afectarle directamente a usted como ocupante actual de esa vivienda.

Según los requisitos federales, se le envía esta carta para informarle que el <<Date_2>> se aprobaron los fondos federales para este proyecto y que no se le exigirá a usted que se mude permanentemente como resultado de la rehabilitación. Le informamos que las reparaciones en la unidad comenzarán pronto.

Este es un aviso de no desplazamiento con el que se le garantiza lo siguiente:

- 1 Al finalizarse las obras de rehabilitación, podrá continuar alquilando y ocupando la unidad actual u otra unidad apropiada que sea adecuada, segura en higiénica en el mismo edificio o complejo bajo términos y condiciones razonables.
- 2 Si usted tuviese que mudarse temporalmente para que se realicen las obras de rehabilitación, el arrendador de la vivienda actual tendrá que reembolsarle por sus gastos de reubicación, incluyendo el costo de mudanza hacia y desde la vivienda temporal y cualquier aumento en los costos de la vivienda provisional. La unidad temporal será adecuada, segura e higiénica, y todas las demás condiciones del traslado temporal serán razonables.

Por el momento, se le pide que no se mude. Por favor, continúe cumpliendo con los términos y condiciones de su contrato de arrendamiento. En vista que se trata de un proyecto financiado por el Gobierno federal, usted está protegido por la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, en su forma enmendada.

El arrendador se pondrá en contacto con usted si/ cuando deba mudarse temporalmente. Dependiendo del tamaño y el alcance del trabajo de rehabilitación, es posible que no se requiera que se mude. (Si usted prefiere mudarse por sus propias razones, no recibirá ninguna ayuda de reubicación del arrendador.)

Si tiene alguna pregunta, comuníquese con XXX de la División de Recuperación por Desastres, Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey al XXX o XXX@dca.state.nj.us. Se retendrá esta carta para su expediente.

Atentamente



Anexo #6 – Aviso de Mudanza de 15 Días

Aviso para desocupación de vivienda

Nombre del arrendatario: _____

Unidad #: _____

Se le envía este aviso para informarle que debe desocupar esta casa (apartamento) dentro de quince (15) días contados a partir de la siguiente fecha: _____.

Se estima que la duración aproximada de su traslado a una vivienda temporal será de _____ a días.

Si tiene alguna pregunta o si necesita asistencia adicional para completar su mudanza, comuníquese con _____ *(enter name of landlord or management company)* al _____.

Para hacer constar que ha recibido este aviso y que acepta los términos, firme a continuación:

Nombre del arrendatario (en letras de imprenta): _____ Fecha: _____

Firma del arrendatario: _____

Anexo #7 – Aviso de Regreso de 15 días

Aviso de regreso a la vivienda principal

<<FIRST NAME>> <<LAST NAME>>
 <<Address>>
 <<City>>, <<State>> <<Zip Code>>

Estimado/a <<PRE_Last Name>>:

El <<Date_1>>, el arrendador le notificó que desocupara la vivienda ubicada en <<Address>> porque iba a ser rehabilitada con fondos del Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas, un Programa Sandy de Recuperación en Nueva Jersey, financiado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).

Esta carta es para informarle que ha finalizado la rehabilitación de la propiedad, y que ahora usted puede regresar a su residencia principal. Se le sugiere que se ponga en contacto con el arrendador y coordine sobre la fecha apropiada para volver a mudarse a la propiedad. A su regreso a la propiedad, los subsidios bajo las disposiciones de la Ley de Reubicación Uniforme ya no estarán disponibles para usted.

Si tiene alguna pregunta, comuníquese con Tanja Silver de la División Sandy de Recuperación, Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey al (609) 292-4086 o tanja.silver@dca.state.nj.us.

Atentamente

Programas de Recuperación de Viviendas
 División de Recuperación por Desastres

Anexo #9 – Aviso de Elegibilidad de Asistencia por Reubicación

POR CORREO CERTIFICADO

Fecha

Desplazado
Dirección
postal
New Milford NJ 07646

ASUNTO: AVISO DE ELEGIBILIDAD DE ASISTENCIA POR REUBICACIÓN BAJO URA SBABP0238-0003

Según nuestros registros, usted es un ocupante en la siguiente dirección Address, y que debido al INSERT PROGRAM usted tendrá que desocupar la unidad de vivienda en la fecha a continuación DATE o posteriormente.

Se ha determinado que usted será desplazado/a permanentemente por el proyecto, el que podría recibir ayuda financiera del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), bajo el Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Recuperación por Desastres. En vista de que usted será desplazado en relación con este proyecto financiado por el Gobierno federal, usted será elegible para recibir asistencia y pagos de reubicación bajo la Ley de Política Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles (URA).

- 1 Este es su Aviso de Elegibilidad para recibir asistencia por reubicación.
- 2 La fecha efectiva de su elegibilidad es el _____

(NOTA: Conforme a la Ley Pública 105-117, los extranjeros que no tengan presencia legal en los Estados Unidos no son elegibles para asistencia por reubicación, a menos que dicha inelegibilidad resulte en dificultades financieras excepcionales para un cónyuge, padre o hijo calificados. Todas las personas que soliciten asistencia por reubicación deberán hacer constar que son ciudadanos o nacionales de los Estados Unidos de América, o extranjeros con presencia legal en los Estados Unidos de América).

Aviso de 90 Días: Para llevar a cabo el proyecto, será necesario que usted se mude. Sin embargo, no necesita hacerlo ahora. No se le pedirá que se mude antes del ____.

Se le proporcionó a usted el folleto *Asistencia por reubicación a arrendatarios desplazados de sus viviendas*. Por favor, lea el folleto cuidadosamente porque ahí se le explican sus derechos y se le proporciona información adicional sobre la elegibilidad para reubicación y lo que debe hacer para recibir el pago.

La asistencia por reubicación a la que tiene derecho incluye lo siguiente:

Servicios de Asesoría sobre Reubicación. Incluyen consejería y apoyo para ayudarle a encontrar otra vivienda y preparación para la mudanza.



Pago de gastos de mudanza. Usted puede elegir entre: (1) un pago por sus gastos reales de mudanza que sean razonables y costos relacionados, o (2) un pago fijo para mudanza por el monto de \$, con base en el Plan de Costos Fijos para Mudanza Residencial de la URA, o (3) una combinación de ambos.

Pago por reemplazo de vivienda. Usted puede ser elegible para recibir un pago para vivienda de reemplazo ya sea para alquilar o comprar una vivienda de reemplazo. El pago se basa en varios factores, entre ellos: (1) alquiler mensual y costo de los servicios públicos de una vivienda de reemplazo comparable, y (2) alquiler mensual y costo de los servicios públicos de su vivienda actual. Este pago se calcula sobre la diferencia en los costos anteriores y actuales de vivienda por un período de un mes que se multiplica por 42.

A continuación, se enlistan tres viviendas de reemplazo comparables que usted podría considerar como vivienda de reemplazo.

Dirección	Alquiler + Servicios públicos	Datos de contacto
1	_____	_____
2	_____	_____
3	_____	_____

Consideramos que la vivienda ubicada en _____ es la más representativa de su vivienda actual. El alquiler mensual y el costo promedio mensual estimado de servicios públicos para esta vivienda es de \$ y se utilizará para calcular el pago máximo de vivienda de reemplazo. Por favor, póngase en contacto con nosotros inmediatamente si cree que esta vivienda no es comparable a su vivienda actual. Podemos explicarle las razones para seleccionar esta vivienda como la más representativa de su vivienda actual y responder a sus preguntas.

Con base en la información que ha proporcionado sobre sus ingresos y el monto de alquiler y sus costos actuales de servicios públicos, usted puede ser elegible para un pago máximo de vivienda de reemplazo de aproximadamente \$ (42 x \$), si usted alquilase la vivienda identificada anteriormente como la más comparable a su vivienda actual o si alquilase otra vivienda de igual costo.

Los pagos de la vivienda de reemplazo no se han ajustado para reflejar futuros aumentos en el alquiler o cambios en su ingreso. Este es el monto máximo al que usted sería elegible para recibir. Si alquilase una vivienda adecuada, segura e higiénica, cuyo alquiler mensual y costos promedio estimados de servicios públicos fuesen menores que la vivienda comparable, el pago de vivienda de reemplazo se basará en el costo real de la vivienda.

El Pago de Vivienda de Reemplazo se calculó en el marco de la disposición de Vivienda de Último Recurso debido a INSERT LANGUAGE. La disposición relativa a Vivienda de Último Recurso se aplica cuando no existe disponibilidad de viviendas de reemplazo comparables. Conforme a 49 CFR 24.402(a), los pagos suplementarios de alquiler pueden exceder el límite de \$7,200 para costear viviendas de reemplazo reales, razonables y necesarios para los ocupantes de 90 días para proporcionarle en forma adecuada a la persona desplazada una vivienda de reemplazo comparable disponible en el mercado.



Si prefiere comprar (en lugar de alquilar) una vivienda de reemplazo adecuada, segura e higiénica, usted sería elegible para un pago de asistencia para pago inicial que es igual a su máximo pago de vivienda de reemplazo, por \$. Háganos saber si usted está interesado en adquirir una vivienda de reemplazo y le ayudaremos a ubicar dicha vivienda.

Tenga en cuenta que todas las viviendas de reemplazo deben aprobar la Inspección de Estándares de Calidad de Vivienda (HQS) del HUD para garantizar que sean adecuadas, seguras e higiénicas antes de que se realicen los pagos de vivienda.

Si tiene preguntas sobre esta carta y su elegibilidad para recibir asistencia y pagos por reubicación, o antes de hacer planes de mudanza, comuníquese con el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey al (609) 292-4086. Se le ayudará con la mudanza a una nueva vivienda y a asegurar que usted mantenga su elegibilidad para todos los pagos por reubicación a los que usted pueda tener derecho.

Si usted no estuviese de acuerdo con la determinación relativa a la vivienda identificada como comparable a nuestra unidad actual o con respecto a la asistencia por reubicación detallada en este aviso, puede presentar una apelación:

Recuerde, no se mude ni se comprometa con la compra o arrendamiento de una vivienda de reemplazo sin tener la oportunidad de discutir más a fondo su elegibilidad para la asistencia por reubicación. Esta carta es importante para usted y debe guardarla.

Atentamente

Programas de Recuperación de Viviendas
División de Recuperación por Desastres

Anexo # 10 – Aviso de Mudanza de 90 Días

CERTIFICACIÓN DE ACUSE DE RECIBO

(date)

Aviso para desocupación de vivienda

Nombre: _____

Dirección: _____

Por la presente, la persona arriba mencionada reconoce y ratifica lo siguiente: (enter name of landlord or management company) le proporcionó un aviso de desocupación de vivienda de noventa (90) días de acuerdo con la Ley Uniforme de Asistencia por Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, y enmendada (42 USC 4601 y siguientes), en relación con la rehabilitación de la propiedad ubicada en _____ el _____.
 (enter property address) (date)

Firma

Fecha

