

www.hud.gov/relocation

Introducción

Este folleto describe los pagos por reubicación y otra asistencia para la reubicación que se brindan conforme a la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970 y sus modificaciones (URA, por sus siglas en inglés) a los arrendatarios desplazados de sus viviendas. Esto incluye a cualquier familia o individuo que se debe mudar como resultado directo de la rehabilitación, demolición o adquisición para un proyecto en el que se utilizan fondos federales.

Si usted recibe una notificación de que será desplazado, es importante que **no se mude** antes de averiguar qué debe hacer para recibir los pagos por reubicación y demás asistencia a la que tiene derecho.

Conforme a la Ley Pública 105-117, los extranjeros que no se encuentran legalmente en los Estados Unidos no son elegibles para recibir asistencia para la reubicación, a menos que la ilegitimidad resulte en dificultades excepcionales y sumamente inusuales para un cónyuge, padre o hijo que califica, según se define en el título 49 del CFR (Código de Regulaciones Federales), artículo 24.208(h). Todas las personas que soliciten asistencia para la reubicación deberán certificar que son ciudadanos de los Estados Unidos o extranjeros que están legalmente en los Estados Unidos.

Es posible que este folleto no responda todas sus preguntas. Si tiene más preguntas acerca de su reubicación, comuníquese con la Agencia responsable del proyecto. (Consulte el dorso de este folleto para ver el nombre de la persona de contacto en la Agencia). Realice sus preguntas antes de mudarse. Después, puede ser demasiado tarde.

Resumen sobre la asistencia para la reubicación

Al ser un arrendatario desplazado de su vivienda elegible, se le ofrecerá la siguiente asistencia financiera y de asesoramiento:

- **Servicios de asesoramiento.** Esto incluye remisiones a viviendas de reemplazo comparables y adecuadas, la inspección de la vivienda de reemplazo para garantizar que cumple los estándares establecidos, ayuda para preparar los formularios de reclamo para los pagos por reubicación y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.
- **Pago de gastos por mudanza.** Usted puede elegir:
 - **Pago de gastos reales y razonables por mudanza y afines, o**
 - **Gastos fijos por mudanza y asignación por reubicación, o**
 - **Una combinación de ambos, dependiendo de las circunstancias.**
- **Asistencia para la vivienda de reemplazo.** Para permitirle rentar o, si prefiere, comprar una vivienda de reemplazo comparable o adecuada, usted puede optar por:

- **Asistencia para la renta, o**
- **Asistencia para la compra.**

Si no está de acuerdo con la decisión de la Agencia respecto de la asistencia para la reubicación para la cual es elegible, puede apelar esa decisión.

Preguntas generales

¿Cómo sabré si soy elegible para recibir asistencia para la reubicación?

Usted debería recibir un aviso por escrito que explique su elegibilidad para recibir asistencia para la reubicación. Usted no debe mudarse antes de recibir esa notificación. Si lo hace, es posible que no reciba la asistencia para la reubicación.

¿Cómo sabrá la Agencia cuánta ayuda necesito?

Un representante de la Agencia se comunicará con usted en una fecha temprana y lo entrevistará personalmente para determinar sus necesidades de reubicación y sus preferencias para la vivienda de reemplazo y los servicios de asesoramiento. El entrevistador le hará determinadas preguntas acerca de usted y otros miembros de su hogar, inclusive preguntas sobre sus ingresos. Es ventajoso para usted suministrar la información para que la Agencia pueda ayudarlo a mudarse con las menores dificultades posibles. La información que suministre será confidencial.

¿Qué tan pronto me tendré que mudar?

Si es posible, se determinará una fecha de común acuerdo para la mudanza. Usted tendrá tiempo suficiente para planificar la mudanza. A menos que haya una emergencia de salud o de seguridad, no se le exigirá que se mude sin un aviso por escrito enviado, por lo menos, con 90 días de antelación de (1), al menos, una "vivienda de reemplazo comparable" que esté disponible para usted y (2) la fecha más temprana antes de la cual se debe mudar.

¿Qué es una vivienda de reemplazo comparable?

Una vivienda de reemplazo comparable es:

- Digna, segura y en condiciones sanitarias.
- Funcionalmente equivalente a (e igual o mejor que) su vivienda actual.
- Realmente disponible para que usted la alquile.
- Asequible.
- Razonablemente accesible a su lugar de trabajo.
- Generalmente tan bien ubicada con respecto a instalaciones públicas y comerciales, tales como escuelas y centros comerciales, como su vivienda actual.
- No sujeta a condiciones ambientales adversas no razonables.
- Disponible para todas las personas sin importar la raza, el color, la religión, el sexo o la nacionalidad.

¿Qué significa una vivienda digna, segura y en condiciones sanitarias?

Una vivienda digna, segura y que esté en condiciones sanitarias es una vivienda que:

- Cumple los requisitos aplicables de vivienda y ocupación.
- Es estructuralmente sólida, resistente al clima y está en buen estado.
- Contiene un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado.
- Tiene un espacio de estar adecuado para los ocupantes.
- Tiene una cocina con fregadero, agua corriente fría y caliente y conexiones para una cocina y un refrigerador (si usted fue desplazado de una unidad familiar).
- Tiene un baño completo independiente, con agua corriente fría y caliente.
- Tiene calefacción según lo exijan las condiciones climáticas.
- Tiene una salida sin obstrucciones a un espacio abierto y seguro a nivel del suelo.
- Cumple los estándares que protegen a los ocupantes de los peligros de la pintura a base de plomo.
- Si usted es una persona con una discapacidad física, no tiene obstáculos que le impedirían su uso razonable de la unidad.

¿La Agencia me ayudará a buscar una vivienda de reemplazo?

Sí. Se le darán remisiones a viviendas que han sido inspeccionadas para garantizar que cumplan los estándares establecidos. Si es posible, se le darán como mínimo tres remisiones de viviendas de reemplazo comparables. La asistencia financiera máxima para la que usted puede calificar se basará en el costo de la vivienda de reemplazo comparable más representativa que esté disponible para usted. Inmediatamente después de que usted pase a ser elegible para la asistencia para la reubicación, la Agencia le informará de esa unidad y el pago máximo disponible.

Una vez que el representante de la Agencia tenga un conocimiento claro de sus necesidades y preferencias, este trabajará junto a usted para asegurar que le den la mejor opción posible de vivienda. La Agencia le ofrecerá transporte apropiado para ir a inspeccionar estas unidades.

Si quisiera mudarse a una vivienda de propiedad del gobierno u obtener un Cupón de Opción de Vivienda (*Housing Choice Voucher*, HCV), informe al representante de la Agencia. Generalmente, una persona desplazada elegible recibe preferencia para esa asistencia de largo plazo para vivienda. Se le proporcionará asistencia para completar todos los formularios de solicitud necesarios.

¿Qué sucede si encuentro mi propia vivienda de reemplazo?

Usted tiene derecho a buscar su propia vivienda de reemplazo. Sin embargo, antes de rentar o comprar, solicite a la Agencia que inspeccione la unidad para asegurarse de que sea digna y segura, y que esté en condiciones sanitarias. Si la unidad de vivienda no es digna, segura y no está en condiciones sanitarias, usted no recibirá un pago por la vivienda de reemplazo.

¿Qué sucede si me encuentro con un problema para obtener la vivienda de mi elección?

Si se encuentra con un problema para comprar o rentar la vivienda de su elección, notifique a la Agencia de inmediato. La Agencia investigará el asunto e intentará resolverlo. Usted recibirá esta ayuda tanto si fue referido a la unidad de vivienda como si la encontró usted mismo.

Si usted no puede comprar o rentar una unidad de vivienda debido a prácticas discriminatorias de parte de un corredor de bienes raíces, un agente de renta, un prestamista o un propietario, la Agencia lo ayudará a presentar una queja formal por discriminación habitacional ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. o ante la agencia estatal o local apropiada encargada de la vivienda justa.

¿Qué otros servicios recibiré?

Además de ayudarlo a encontrar una vivienda de reemplazo comparable, se le brindará otra asistencia, según sea necesario, para minimizar el impacto de su mudanza. Esta asistencia puede incluir remisiones a agencias públicas y privadas apropiadas que prestan servicios en lo que se refiere al financiamiento de viviendas, empleo, salud, asistencia social o asistencia legal. La variedad de servicios depende de las necesidades de la persona que está siendo desplazada. Debe pedirle al representante de la Agencia que le informe acerca de los servicios específicos disponibles para ayudarlo a usted y a su familia.

¿Qué es un pago de gastos reales y razonables por mudanza y afines?

Usted puede elegir recibir un pago por reubicación para cubrir el costo real razonable de su mudanza. Si elige un Pago de gastos reales y razonables por mudanza y afines, usted puede incluir en su reclamo los costos razonables y necesarios de:

- Transporte para usted y su familia.
- Embalaje, mudanza y desembalaje de los bienes de su vivienda.
- Desconexión y reconexión de los electrodomésticos de la vivienda y otros bienes muebles (p. ej. teléfono y TV por cable).
- Depósito de los bienes de la vivienda, según sea necesario.
- Seguro por el valor de reemplazo de sus bienes durante la mudanza y el almacenamiento necesario.
- El valor de reemplazo de bienes perdidos, robados o dañados en la mudanza (pero no por su descuido), cuando el seguro que los cubre no está razonablemente disponible.

La Agencia explicará todos los costos elegibles por mudanza, así como aquellos que no lo son. Usted debe ser capaz de dar cuenta de todos los costos en los que incurra; por lo tanto, conserve todos los recibos. Seleccione con cuidado a la compañía de mudanzas. La Agencia lo puede ayudar a elegir una compañía de mudanzas confiable y acreditada.

Usted puede elegir pagar los costos de su mudanza y que la Agencia se los devuelva o, si prefiere, puede solicitar que la Agencia le pague a la compañía de mudanzas. En cualquiera de los dos casos, informe a la Agencia antes de mudarse.

¿Qué es una asignación fija por gastos de mudanza y reubicación?

Si usted elige una Asignación fija por gastos de mudanza y reubicación, usted recibirá una asignación que se basa en la cantidad de habitaciones en su vivienda o la cantidad de

habitaciones de muebles que estará mudando, según se muestra en un programa. La Agencia tiene una copia del programa y lo ayudará a decidir si esta asignación es lo mejor para usted.

Si no tiene una gran cantidad de bienes muebles para mudar, este pago sería lo más ventajoso para usted. No necesita ninguna documentación especial para respaldar su reclamo. Solo debe mudar sus bienes muebles y completar el formulario apropiado de reclamo para recibir su pago.

¿Cuánta asistencia recibiré para la renta?

Es posible que sea elegible para recibir asistencia para la renta por un período de 42 meses. La asistencia se calcula de la siguiente manera:

La asistencia necesaria para un mes se determina restando la "renta mensual base" para su vivienda actual del costo de la renta y los servicios públicos de su nueva vivienda (o una vivienda de reemplazo comparable, si ese costo es menor). Esa necesidad mensual, si la hubiera, se multiplica por 42 para determinar el monto total que usted recibirá. Este monto se le pagará directamente a usted. La Agencia debe proporcionar la asistencia en cuotas mensuales u otros pagos periódicos. Generalmente, la renta mensual base de su vivienda actual es el monto menor de: (1) la renta mensual y el costo mensual promedio de los servicios públicos, o (2) el treinta (30) por ciento del promedio de su ingreso familiar bruto mensual, si usted tiene bajos ingresos en función de los límites de ingresos del HUD.

Ejemplos: Digamos que la renta mensual y el costo promedio por servicios públicos de su vivienda actual son \$250; la renta mensual y los costos promedio estimados de servicios públicos para una vivienda de reemplazo comparable son \$350; y su ingreso bruto mensual es de \$700. En este caso, su "renta mensual base" sería de \$210 porque usted es una persona de bajos ingresos y ese monto (30 por ciento de su ingreso) es menor que el costo mensual de la renta y los servicios públicos en su vivienda actual (\$250).

- Si usted alquila una vivienda de reemplazo por \$360 al mes, incluidos los cargos mensuales promedio estimados por servicios públicos, usted recibirá \$5,880. Ese monto es 42 veces \$140 (la diferencia entre la "renta mensual base" de su vivienda actual [\$210] y el costo de una vivienda de reemplazo comparable [\$350]).
- Si usted alquila una vivienda de reemplazo por \$310, incluidos los cargos mensuales promedio estimados por servicios públicos, usted recibirá \$4,200. Ese monto es 42 veces \$100 (la diferencia entre la "renta mensual base" de su vivienda actual [\$210] y el costo real de su nueva vivienda [\$310]).

Para calificar para la asistencia para la renta, usted debe rentar y ocupar una vivienda digna, segura y que esté en condiciones sanitarias en el plazo de un año después de la fecha de su mudanza. Sin embargo, la Agencia extenderá este período por una buena causa.

Si decido comprar, en lugar de rentar, ¿cuánta asistencia voy a recibir?

Si usted compra una vivienda de reemplazo, es posible que sea elegible para recibir asistencia para hacer un pago inicial equivalente al monto que recibiría si rentara una vivienda de reemplazo comparable (es decir, 42 veces el monto obtenido al restar la "renta mensual base" de su vivienda actual de la renta mensual y los costos mensuales promedio estimados para

servicios públicos de una vivienda de reemplazo comparable). Un pago de asistencia para el pago inicial se realizará en un único pago.

Ejemplo: Tomando la información de los ejemplos anteriores, el pago de asistencia para el pago inicial sería de \$5,880. Ese monto es 42 veces \$140 (la diferencia entre la "renta mensual base" de su vivienda actual [\$210] y la renta mensual y el costo mensual promedio estimado para servicios públicos de una vivienda de reemplazo comparable [\$350]). El monto total del pago debe aplicarse a la compra de la vivienda de reemplazo.

¿Debo presentar un reclamo para obtener un pago por reubicación?

Sí. Usted debe presentar un reclamo para cada pago por reubicación. No obstante, la Agencia le suministrará el formulario de reclamo necesario, lo ayudará a completarlo y le explicará el tipo de documentación, si la hubiera, que debe presentar para poder recibir el pago.

Si debe pagar algún gasto de reubicación antes de mudarse (p. ej. un depósito al firmar un contrato de arrendamiento de una nueva vivienda), hable con la Agencia acerca de sus necesidades financieras. Aunque los depósitos reembolsables no están cubiertos por los pagos conforme a la URA, usted puede obtener un pago por adelantado para hacer frente a estos costos. Un pago por adelantado se puede poner "en custodia" o se puede pagar directamente a un contratista para asegurar que la mudanza se complete de manera oportuna.

Usted debe presentar su reclamo dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de su mudanza. Sin embargo, le conviene presentarlo lo antes posible después de su mudanza. Cuanto antes presente su reclamo, más pronto se puede procesar y pagar. Si no puede presentar su reclamo dentro de los 18 meses, solicite a la Agencia que extienda este período.

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

Se le pagará de inmediato luego de que presente un reclamo aceptable. Si hay alguna duda con respecto a su derecho a un pago por reubicación o el monto del pago, se le notificará por escrito el problema, así como la medida que puede tomar para resolver el asunto.

¿Tendré que pagarle una renta a la Agencia antes de mudarme?

Si la Agencia adquiere la propiedad en donde usted vive, es posible que deba pagar una renta justa a la Agencia por el período entre la adquisición de la propiedad y la fecha de su mudanza. Tal renta no superará la renta de mercado para propiedades comparables en el área.

¿Debo pagar impuestos federales a las ganancias sobre mis pagos por reubicación?

No. El artículo 216 de la URA establece que no debe informar pagos por reubicación como parte de su ingreso bruto con fines impositivos federales. Para obtener información sobre impuestos a las ganancias estatales y locales, debe consultar a la oficina de impuesto a las ganancias estatal o local en su área o con su asesor impositivo personal.

¿Qué sucede si no recibo la ayuda necesaria? ¿Puedo apelar?

Si no está de acuerdo con la decisión de la Agencia respecto de su derecho a recibir asistencia para la reubicación o el monto de un pago, o la idoneidad de la vivienda a la cual se le ha referido, puede apelar la decisión de la Agencia.

La Agencia le informará los procedimientos de apelación. Como mínimo, tendrá 60 días para presentar su apelación ante la Agencia después de recibir la notificación por escrito de la determinación de la Agencia sobre su reclamo. Su apelación debe ser por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, la Agencia lo ayudará a preparar su apelación.

Si usted es una persona de ingresos bajos o medios y no queda satisfecha con la determinación de la Agencia sobre su apelación, es posible que tenga un derecho adicional a solicitar una revisión administrativa de esa decisión (p. ej., por parte del HUD o del estado).

Usted obtendrá una decisión justa en cualquier apelación. Sin embargo, si no está satisfecho con la decisión administrativa final sobre su apelación, puede solicitar una revisión del asunto por parte de los tribunales.

Tengo más preguntas. ¿Quién me las responderá?

Si tiene más preguntas después de leer este folleto, comuníquese con la Agencia y hable de sus inquietudes con un representante de la Agencia.

Agencia:

Dirección:

Horario de atención:

Número de teléfono:

Persona de contacto: