

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 1 DE 15

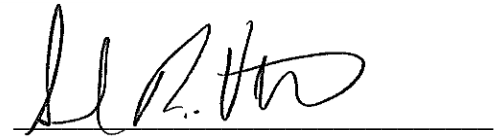
APROBACIÓN



David Mazzuca
Director Adjunto, Recuperación de Viviendas



Laura Shea
Asistente del Comisionado



Samuel R. Viavattine
Comisionado Adjunto

PROPÓSITO:

El propósito de este documento es suministrar un procedimiento para la implementación de las disposiciones de la Ley de Reubicación Uniforme (URA, por sus siglas en inglés), la que fue adoptada por el Departamento de Asuntos Comunitarios de Nueva Jersey en junio de 2013 (Política 2.10.25), y que es aplicable al Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP, por sus siglas en inglés).

POLÍTICA:

Mediante la política (2.10.15), conforme a la URA, la División Sandy de Recuperación del Departamento de Asuntos Comunitarios establece los requisitos para la adquisición, rehabilitación y/o demolición de bienes inmuebles con asistencia del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) en el marco del programa del Bloque de Subsidios para el Desarrollo de la Comunidad y Asistencia para Recuperación por Desastres (CDBG-DR, por sus siglas en inglés). Por lo tanto, en este documento se detallan los procedimientos para el LRRP para indicar en forma precisa cómo se brinda la asistencia para reubicación a cualquier persona, que se define en el Código de Regulaciones Federales 49, 24.2 (a) (9) (i), que es desplazada o trasladada temporalmente debido a la rehabilitación de propiedades para alquiler que son elegibles bajo los lineamientos del programa. Las personas desplazadas, según los fines del LRRP, incluyen a inquilinos que habrían residido en la unidad de vivienda asistida, en la fecha de la tormenta (29 de octubre de 2012), pero que no pudieron continuar ocupándola debido a la declaración de desastre natural por el Presidente.

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 2 DE 15

Conforme con los requisitos del LRRP, el propietario de la vivienda debe cumplir con todos los requisitos de la URA en cuanto a los avisos y servicios de asesoría aplicables. Estos requisitos pueden incluir la disposición de al menos un aviso de quince (15) días como mínimo para desocupar la vivienda antes de la rehabilitación propuesta, la reubicación temporal razonable sin costo para el inquilino, la identificación de un potencial inquilino elegible para pagar la vivienda de reemplazo, la provisión de vivienda como último recurso, y los gastos de mudanza.

Los inquilinos que residen en propiedades que reciben asistencia del LRRP, pueden ser reubicados temporalmente o desplazados permanentemente. Según el LRRP se prevé que la reubicación sea fundamentalmente temporal, que es el principal enfoque de estos procedimientos. Miembros designados del personal del LRRP (en adelante «Especialistas en reubicación») trabajarán con cada propiedad ocupada por el inquilino para ayudar a los arrendadores a cumplir con los requisitos de la URA.

PROCEDIMIENTO:

Los pasos del proceso de reubicación incluyen los siguientes:

1. Determinar elegibilidad para reubicación residencial, ya sea temporal o permanente;
2. verificar elegibilidad para reubicación mediante sondeo personal, incluida la demostración de la fecha de ocupación;
3. llevar a cabo entrevistas sobre las necesidades de reubicación de los inquilinos;
4. notificar elegibilidad para reubicación y asistencia;
5. brindar servicios de reubicación;
6. efectuar apelaciones; y
7. mantener registro de documentos.

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 3 DE 15

Determinación de elegibilidad

El desplazamiento permanente e involuntario ocurre cuando se necesita que una persona (o personas) se mude/n de la vivienda como resultado directo de un proyecto de asistencia del LRRP, y cuando es posible que no se puede volver a ocupar la misma al concluir las obras de rehabilitación de la vivienda, o cuando la persona que pudo haber residido en la vivienda en la «fecha de la tormenta», no puede volver a ocuparla. Esto no incluiría a las personas desalojadas con causa, a personas que no tienen derecho legal a ocupar la vivienda, o a quienes ocuparon una propiedad con el único fin de obtener los beneficios de reubicación.

Sondeo a personas desplazadas

El especialista en reubicación, con ayuda del arrendador, debe identificar a las personas y hacer sondeos y entrevistas a cada una de las familias en la fase de planificación del proyecto. El propósito de estos sondeos y entrevistas previstos es determinar la elegibilidad de los ocupantes (sean actuales o anteriores) para recibir asistencia para reubicación. Se usará este sondeo para determinar sus necesidades de viviendas y económicas.

La información común por obtener incluye:

1. Nombres de los ocupantes y su parentesco, identificación del jefe de familia;
2. dirección exacta de la vivienda;
3. número/s de teléfono de los residentes;
4. determinación de la necesidad de acceso a la ayuda con el idioma para personas con dominio limitado del inglés;
5. edad, sexo, estado civil y clasificación del grupo minoritario de cada persona;
6. fecha inicial en que la persona ocupó la vivienda (documentada según recibo de pago del alquiler o de servicio público);
7. datos de vivienda, incluido el tamaño de la vivienda actual por número de habitaciones y pies cuadrados;
8. estatus legal (ciudadanos estadounidenses o con permanencia legal);
9. situación laboral y lugar de trabajo;
10. ingresos familiares más los activos, desglosados por cada asalariado en el hogar;

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 4 DE 15

11. obligaciones financieras y deudas, por dependientes, préstamos, cuentas de crédito;
12. gastos actuales relacionados con la vivienda;
13. preferencias de vivienda (por ejemplo, vecindario, vivienda de alquiler o para compra, subsidiada);
14. necesidades especiales de vivienda (por ejemplo, cercanía a instalaciones de atención diurna o médicas);
15. estado de salud y cobertura; y
16. problemas y deficiencias del grupo familiar (esa información se obtiene generalmente a través de la observación, en lugar de hacer preguntas; por ejemplo, falta de muebles, drogadicción, alcoholismo, bajos estándares de orden y limpieza).

Para establecer en forma precisa la capacidad de pago de la familia o la persona por la vivienda de reemplazo, será necesario que cada hogar certifique sus ingresos y proporcione documentación verificable en soporte a la certificación.

Avisos sobre elegibilidad para reubicación

El asesor del arrendador se comunica con los solicitantes para determinar si las unidades de alquiler están actualmente ocupadas o fueron ocupadas sesenta (60) días antes de la fecha de la solicitud. En ese caso, el asesor del arrendador verifica el envío del Aviso de información general (GIN, por sus siglas en inglés) a los inquilinos. En caso contrario, el asesor del arrendador explica el trámite del GIN al solicitante o solicitantes, quien debe notificar a los arrendatarios y obtener la documentación correspondiente, que demuestra que el inquilino ha recibido el GIN en forma personal o por correo certificado/registrado de los Estados Unidos.

Una vez recibido el aviso, el solicitante envía ya sea el acuse de recibo del correo certificado y firmado por el arrendatario o una carta de reconocimiento del inquilino, si el GIN fue entregado en forma personal. Si estos documentos no se reciben dentro de los treinta (30) días de la entrega del GIN, el asesor del arrendador se comunica con el solicitante a manera de seguimiento.

No se puede dar trámite a la solicitud hasta que el inquilino confirme que ha recibido el GIN. Si no se recibe la confirmación del arrendatario en el plazo de sesenta (60) días, se considera la solicitud como incompleta y se notifica al solicitante.

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 5 DE 15

Una vez que se determine que existen arrendatarios que necesitan asistencia para reubicación temporal, se asigna un especialista en reubicación para que colabore con el arrendador y los arrendatarios para asegurar que todos los términos y las condiciones de reubicación temporal sean razonables, y que cumplen con la URA. Esto incluye la provisión de servicios de asesoramiento de reubicación adicionales, incluida la asistencia con asesoría en vivienda, ayuda para búsqueda de vivienda, y servicios de apoyo disponibles.

El especialista en reubicación lleva a cabo lo siguiente:

- a) Recopila la documentación y verifica la información suministrada sobre los arrendatarios por el solicitante al LRRP, quienes actualmente ocupan las unidades así como sobre quienquiera que las ocupaba en el momento de la tormenta, o hasta sesenta (60) días antes de la presentación de la solicitud al LRRP.
- b) Si las propiedades con unidades están ocupadas, se comunica con el solicitante al LRRP para discutir la aplicabilidad de los requisitos de reubicación a su propiedad.

Si el ocupante va a seguir residiendo en el edificio o en uno cercano situado en el mismo lugar tras sólo una mudanza temporal (por un período no superior a un [1] año), se debe enviar al ocupante un *Aviso de no desplazamiento*.

Se entregará a los ocupantes que residían en la vivienda en la fecha de la tormenta, un *Aviso de elegibilidad para reubicación*. Este aviso servirá también como acuse de recibo.

Todos los avisos deben ser redactados en un lenguaje llano y comprensible. En caso de que el arrendador o el especialista en reubicación sean conscientes de que el inglés no es el idioma principal del arrendatario, y que su dominio del inglés es limitado, el especialista en reubicación facilitará servicios para el arrendatario sea capaz de entender en su idioma familiar sus derechos y obligaciones bajo la URA.

Se deben entregar los avisos ya sea en forma personal con recibo documentado, o se envían por correo certificado/registrado, con acuse de recibo documentado. La entrega personal es el método preferible porque brinda tanto al especialista en reubicación y al arrendador la oportunidad de discutir el proceso de reubicación frente a frente y responder a las preguntas.

El *Aviso de no desplazamiento* incluye lo siguiente:

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 6 DE 15

- Nombre del proyecto;
- persona de contacto y datos del propietario;
- nombre del especialista en reubicación y datos de contacto;
- naturaleza y extensión de los servicios de asesoramiento disponibles sobre reubicación (véase abajo);
- montos y tipos de ayuda financiera disponibles (véase abajo);
- claro enunciado de que el especialista en reubicación debe inspeccionar la vivienda de reemplazo elegida, para asegurar que es decente, segura y sanitaria, y libre de riesgos ambientales adversos irrazonables, tal como se define en los estándares de calidad de vivienda (HQS, por sus siglas en inglés) del HUD, y de que los pagos por reubicación pueden hacerse sólo para vivienda de reemplazo tras pasar la inspección;
- claro enunciado de que no hay necesidad de reubicar al grupo familiar sin haberles dado por escrito un aviso previo al menos noventa (90) días antes de la reubicación permanente, y quince (15) días de la reubicación temporal;
- claro enunciado de que una reubicación por cuenta propia no coordinada con el especialista en reubicación, puede poner en riesgo la disponibilidad de fondos del LRRP; e
- información sobre vivienda justa.

El inquilino firmará el acuse de recibo de esta información, y se entregará una copia al especialista en reubicación para el expediente del cliente.

Servicios de asesoría sobre reubicación

Los servicios de asesoría en reubicación están diseñados para mantener informados a los hogares sobre su situación, opciones y posibilidades. Los servicios de asesoría en reubicación incluyen tanto la información proporcionada oralmente y por escrito. El DCA exige que el especialista en reubicación trabaje con los propietarios e inquilinos para desarrollar un informe sólido que minimice la posibilidad de confusión y dudas.

El especialista en reubicación será responsable de las siguientes actividades, según sea necesario, para facilitar el proceso de reubicación:

- Entrevistar personalmente a cada hogar que será desplazado, determinar las específicas necesidades y preferencias de reubicación, explicar la asistencia para reubicación y los servicios de asesoría que serán proporcionados por el arrendador, posiblemente disponibles, y

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 7 DE 15

los requisitos relacionados con los procedimientos para la obtención de los servicios de asistencia y asesoramiento en reubicación;

- facilitar servicios de transporte a las personas que van a ser reubicadas en unidades comparables, cuando no tengan acceso al transporte;
- asegurar antes del desplazamiento que las viviendas de reemplazo comparables se encuentran disponibles para las personas desplazadas;
- suministrar información sobre programas y servicios de vivienda federales y estatales; y
- asegurar de que el proceso de reubicación no dé lugar a un tratamiento diferente o separado por raza, color, religión, nacionalidad de origen, sexo, edad, estado familiar, discapacidad o fuente de ingresos.

Además de los servicios relacionados específicamente con la reubicación por cuenta propia, el especialista en reubicación también proporcionará información sobre los servicios aparte de la vivienda, que podrían ser útiles para el grupo familiar. El especialista en reubicación puede proporcionar información directamente o remitir a las agencias públicas o privadas que podrían ayudar con lo siguiente:

- Asesoría a la familia y personal;
- acceso a atención médica;
- información sobre seguridad social, cupones para alimentos, beneficios para veteranos u otros programas de ayuda similares;
- necesidades de transporte;
- consejería sobre empleo y capacitación laboral;
- temas vinculados al envejecimiento;
- gestión financiera y planificación;
- planificación familiar; y
- ayuda legal.

Asistencia para reubicación

El arrendador será responsable por el pago de todos los costos asociados con la reubicación temporal de los inquilinos que ocupen unidades asistidas por el LRRP para obras de rehabilitación. La asistencia financiera relativa a la reubicación temporal, se compone de lo siguiente:

- Pago de todos los gastos de mudanza y afines a la reubicación temporal, y reembolso de los gastos reales incurridos por el arrendatario temporalmente reubicado; y

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 8 DE 15

- durante el período de rehabilitación de una propiedad y cuando un inquilino o inquilinos deba/n ser reubicado/s temporalmente a otra unidad de vivienda, éste o éstos será/n responsable/s del pago del monto del alquiler especificado en su contrato de arrendamiento con el arrendador. Cualquier costo diferencial por pagar como consecuencia de la reubicación temporal de un arrendatario, será afrontado por el arrendador con sus propios recursos.

Gastos de mudanza y afines

Todas las familias y personas que son desplazadas de manera permanente e involuntaria, o en forma temporal, son elegibles para reembolso de los gastos que sean razonables por mudanza y afines. En el caso de aquellos ocupantes que son considerados como desplazados, esto puede ser proporcionado ya sea como un pago fijo o un reembolso de gastos documentados. El especialista en reubicación, junto con el arrendador, ayudará a los inquilinos —que van a ser reubicados temporalmente— a organizar la mudanza y, si es necesario, hará los trámites de almacenamiento mientras trabajan con sus respectivos arrendadores.

El pago fijo consiste en una indemnización por gastos de mudanza y desplazamiento, según lo establecido por la Administración Federal de Autopistas (FHWA, por sus siglas en inglés). El *Plan de Pagos por Indemnización por Gasto de Mudanza Residencial y Desplazamiento* es publicado anualmente en el Registro Federal. Se puede obtener una copia del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (DHCD, por sus siglas en inglés), del VDOT, o en www.fhwa.dot.gov.

Los siguientes gastos reales, razonables y documentados, son elegibles para reembolso:

- Transporte de la persona desplazada y de los bienes personales hasta la vivienda de reemplazo. (No son elegibles los costos de transporte más allá de las 50 millas);
- embalaje, empaque, desembalaje y desempaque de bienes personales;
- almacenaje de bienes muebles sin exceder doce (12) meses o más, si es necesario;
- seguro sobre los bienes de la persona desplazada en relación con la mudanza y el almacenaje necesario;
- cheques por depósitos y crédito; y
- valor de reposición de bienes perdidos, robados o dañados en el proceso de mudanza.

Pago por reemplazo de vivienda

Un pago por reemplazo de vivienda (diferencial del costo) busca minimizar cualquier efecto financiero negativo de una reubicación involuntaria.

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 9 DE 15

Los pagos por reemplazo de vivienda (RHP, por sus siglas en inglés) están disponibles para ocupantes que han ocupado real y legalmente la vivienda adquirida durante al menos noventa (90) días antes del desplazamiento.

El RHP se calcula al utilizar el valor más bajo de la diferencia entre el costo mensual de vivienda de la residencia original y el pago mensual de alquiler más servicios públicos (usando como base el Cuadro de Tarifas de Servicios Públicos) de la unidad recién ocupada y aprobada, o de una unidad comparable de vivienda actualmente disponible:

- Durante el período de desplazamiento, si es temporal; o
- multiplicado por cuarenta y dos (42) meses, si es permanente.

El RHP puede aplicarse a un inquilino sólo en caso de que se produzca una reubicación permanente.

Identificación de recursos y necesidades de vivienda de reemplazo y obtención de vivienda de reemplazo

Uno de los propósitos de la Encuesta de Personas Desplazadas, discutida anteriormente, es proporcionar los datos necesarios para determinar las necesidades de vivienda de reemplazo. Toda vivienda de reemplazo debe ser comparable.

Hay dos criterios clave para la vivienda de reemplazo comparable.

- La unidad de vivienda de reemplazo debe ser decente, segura e higiénica. Las regulaciones lo definen en el sentido de que la unidad de reemplazo debe cumplir con los códigos locales de vivienda u ocupación. Las pocas veces en que los códigos locales o de ocupación no definen los conceptos de decente, segura e higiénica, son cuando dichos códigos no existen o cuando la unidad de reemplazo cuenta con asistencia de la Sección 8. En este último caso, los HQS de la Sección 8 definen los conceptos de decente, segura e higiénica. Además, la unidad debe estar libre de barreras arquitectónicas, si es para una persona discapacitada.
- Segundo, la unidad de reemplazo debe ser también funcionalmente equivalente. Esto significa que la unidad en la que el inquilino es reubicado, debe ser sustancialmente similar o comparable (en relación con el número de habitaciones y espacio habitable, a menos que se requieran habitaciones adicionales o de mayor tamaño para cumplir con los criterios de decencia, seguridad e higiene, tales como, dos personas para un espacio destinado para dormir/vivir).

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 10 DE 15

Tras identificar las necesidades de vivienda de reemplazo, el Especialista en Reubicación debe realizar un inventario de los recursos de vivienda disponibles. Al hacerlo, debe estar consciente del criterio de vivienda justa que se debe cumplir al reubicar a personas con bajos ingresos y pertenecientes a minorías. Las regulaciones alientan al DCA a identificar viviendas de reemplazo comparables que puedan estar disponibles para inquilinos con bajos ingresos o pertenecientes a minorías en áreas que no tengan concentraciones significativas de hogares con bajos ingresos o de minorías, si dichas oportunidades están disponibles.

Debe proporcionarse información actualizada acerca de la disponibilidad y precios de vivienda en alquiler de reemplazo comparable y precios de venta comparables (si corresponde). Todas las unidades deben ser inspeccionadas con base en el formulario de inspección de HQS del HUD, y debe certificarse que cumplen con los códigos antes de incluirlas en una lista de referencias.

Algunos inquilinos no esperarán a que el Especialista en Reubicación localice unidades adecuadas. Ellos buscarán unidades por cuenta propia y se reubicarán por sí mismos. Los ocupantes que se reubiquen por su cuenta corren el riesgo de no recibir la compensación a la que tienen derecho. Esto puede ocurrir cuando:

- Los ocupantes no saben que tienen derecho a esto y no presentan una solicitud;
- el Especialista en Reubicación no puede hacerles seguimiento en sus nuevas dependencias; o
- las nuevas dependencias son deficientes (en cuyo caso los inquilinos sólo recibirán ayuda para los gastos de mudanza).

Si el DCA no presenta referencias de vivienda de reemplazo comparable y el inquilino se muda por su cuenta a una unidad de vivienda decente, segura e higiénica, el DCA considerará al grupo familiar como desplazado y cubrirá el aumento de los gastos de vivienda del inquilino por un período no mayor que cuarenta y dos (42) meses.

Reubicación completa y trámite de reclamos

El Especialista en Reubicación derivará a la persona desplazada a una vivienda de reemplazo comparable, como mínimo. Cuando sea posible, se la derivará de forma oportuna a tres o más viviendas disponibles. Se debe brindar a la persona desplazada la oportunidad de firmar un acuerdo negociado de contrato de alquiler. Se presentará el reclamo de reubicación al arrendador y será pagado por este último.

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 11 DE 15

Aviso de reubicación temporal (15 días antes de la reubicación)

Una vez que el Especialista en Reubicación ha hecho la elección razonable de las oportunidades de vivienda de reemplazo adecuada y disponible para el arrendatario, un representante designado del LRRP puede emitir un Aviso de Reubicación Temporal. Se enviará el aviso al arrendatario al menos quince (15) días antes de la fecha en que la propiedad debe ser desocupada, y deberá indicar que se emitirá un segundo aviso al menos diez (10) días antes de la fecha en que la propiedad deba ser desocupada.

Es fundamental el momento de emisión de los avisos. Si se envía un aviso antes de una fecha de inicio de construcción y se producen retrasos imprevistos, el Especialista en Reubicación debería informar al ocupante acerca del retraso e indicar la fecha esperada en la que la propiedad debe ser desocupada.

Aviso de desocupación (10 días antes de la reubicación)

Además del Aviso de Reubicación Temporal que enviará un representante del LRRP, el arrendador debe enviar un Aviso de Desocupación. El Aviso de Desocupación de una propiedad debe enviarse a un arrendatario por lo menos diez (10) días antes del inicio de las obras de rehabilitación. El arrendador debe obtener la confirmación por escrito de que el arrendatario recibió el Aviso de Desocupación. La evidencia de recibo debe ser firmada por el arrendatario en la copia original del Aviso de Desocupación, o, si eso no es posible, debe obtenerse del arrendatario una Certificación de Recibo por separado en la que reconozca que se entregó el Aviso de Desocupación, y se debe incluir en el expediente. Debe informarse además al arrendador de que la construcción no puede comenzar hasta que el arrendatario haya firmado el Aviso de Desocupación.

El arrendador recibirá la Hoja de Trabajo de Reubicación Temporal Estimada con las instrucciones que describen los requisitos específicos para la presentación de pruebas de vivienda, mudanza, almacenaje y gastos. La Hoja de Trabajo de Reubicación Temporal debe ser completada por el arrendador, que le ayudará a proyectar el costo total de reubicación temporal de su inquilino.

Prolongación de la asistencia

Previamente al aviso de quince (15) días, y durante el proceso de reubicación, el Especialista en Reubicación continúa la labor con los inquilinos mediante la inspección de unidades, certificación de que cumplen con los códigos; ayuda a evaluar los contratos de arrendamiento según proceda; ayudar o prepara los formularios de reclamo; verifica que se procesen los reclamos; documenta los reclamos para confirmar el pago; e informa a los arrendatarios acerca del avance de la construcción.

Nota: Deben utilizarse los formularios de reclamo del LRRP. Estos se pueden encontrar en el Manual del HUD 1378 (www.hud.gov). El formulario de reclamo del HUD ha sido adaptado para fines del LRRP.

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 12 DE 15

Aviso de regreso a la residencia principal

Tras completarse la rehabilitación de la/s unidad/es en la propiedad asistida por el LRRP y con la aprobación de ocupación de la unidad de vivienda por parte del municipio local (según corresponda), el Especialista en Reubicación, o representante designado por el LRRP, enviará al arrendatario un Aviso de Regreso a la Residencia Principal. El propósito de este Aviso de Regreso a la Residencia Principal es confirmar que la unidad está disponible para ser ocupada por el inquilino, y que el inquilino debe desocupar la propiedad en la que ha estado viviendo durante el proceso de rehabilitación y regresar a su residencia principal.

Inquilino reubicado

El DCA confirmará que todos los costos más altos de vivienda, incluidos la mudanza y el almacenaje, fueron pagados por el arrendador o reembolsados al inquilino. El arrendador debe completar la Hoja de Trabajo de Reubicación Temporal y proporcionar cualquier recibo pertinente. El inquilino es responsable de llenar el formulario de Gastos de Reubicación Temporal: Certificación del Inquilino, con el fin de certificar si se incurrió o no en gastos relacionados con su reubicación temporal en exceso a sus gastos mensuales regulares.

Limitaciones de tiempo para presentar reclamos

Todos los reclamos deben presentarse hasta dieciocho (18) meses después de completarse la mudanza. Si existe asistencia no desembolsada para reubicación al momento del cierre del subsidio, el Especialista en Reubicación calculará los pagos máximos para cada posible reclamante; los documentará como pagos no realizados; mantendrá la documentación en los expedientes; e indicará el monto de costos no realizados en el *Informe Financiero Final*. El incumplimiento de este requisito puede resultar en la recaptura de los fondos restantes en el Acuerdo de Subsidio del LRRP.

Pagos por reubicación

El Especialista en Reubicación es responsable de garantizar que todos los pagos se realicen de forma oportuna. El Especialista en Reubicación debería confirmar que el beneficiario ha firmado una carta de confirmación por la recepción de los pagos de reubicación.

Se prohíben los pagos únicos por el monto total. En el caso de fallecimiento del/los reclamante/s, el monto restante asignado a los costos de reubicación se usará para cubrir los costos actuales de vivienda; se desembolsarán a los miembros restantes del hogar; o cubrirán la obligación del patrimonio de una persona fallecida por la vivienda de reemplazo.

Si una persona presenta un reclamo de pago que debe ser negado debido a que la unidad no cumple con los estándares, el Especialista en Reubicación debe informar al reclamante la razón de la denegación,

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 13 DE 15

indicar la asistencia disponible para lograr que la unidad actual cumpla con los códigos, y la oportunidad actual para que el inquilino que se mude a una unidad estándar califique para fondos del LRRP.

En cualquier caso en que no se hayan realizado los pagos, el Especialista en Reubicación debe ser capaz de documentar completamente sus acciones para facilitar los pagos, y las razones por las que éstos no se realizaron. Las regulaciones exigen que se presente un reclamo de pago dentro de un período de dieciocho (18) meses posteriores al desplazamiento permanente e involuntario. El Especialista en Reubicación debería adherirse estrictamente a esta limitación y documentar completamente su notificación inicial de este requisito y todos los recordatorios subsecuentes.

Si la reubicación no ha sido completada dentro de seis (6) meses desde la fecha de la emisión del Aviso de no Desplazamiento, el Especialista en Reubicación debe indicar en sus expedientes por escrito la razón del retraso y un plan para la compleción oportuna.

El DCA procesará la Conciliación del Subsidio y el Pago Final, si corresponde, después de que se confirme que se han presentado todos los documentos requeridos.

Reubicación permanente

En algunos casos un inquilino podría ser reubicado de manera permanente e involuntaria, y a su vez calificar para asistencia para reubicación, según se describe en la Ley Uniforme de Reubicación. Estos beneficios incluyen lo siguiente:

- Todos los gastos por mudanza y temas relacionados que utilizan ya sea una asignación fija por mudanza y desplazamiento, o un reembolso por gastos reales razonables; y
- un RHP, que es un componente del diferencial del costo que utiliza una fórmula específica para determinar la diferencia entre el alquiler actual de un ocupante y el nuevo alquiler que deberá pagar en caso de ser desplazado permanente e involuntariamente.

Una descripción más detallada de los gastos elegibles por mudanza y temas relacionados y del RHP se incluye en la sección Reubicación Temporal de estos procedimientos. Como se indicó previamente, el LRRP trata de enfocar las circunstancias para la Reubicación Temporal; y se espera que la reubicación permanente e involuntaria esté sujeta a circunstancias limitadas.

Vivienda de último recurso:

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 14 DE 15

De acuerdo con los requisitos establecidos en el CFR 49, 24.404(a)(2), esta determinación para exceder los límites monetarios establecidos bajo las provisiones incluidas en CFR 49, 24.401 o 24.402 y proveer, según corresponda, asistencia adicional, se basa en lo siguiente:

1. En los condados que han sido identificados como áreas afectadas de desastre elegibles, existe escasa vivienda de reemplazo comparable, si hubiere, para los hogares que serán considerados como «desplazados» de sus unidades y que reciben asistencia del LRRP.
2. Debido al daño e impacto inmediato relacionado con la pérdida de vivienda de alquiler asequible decente, segura e higiénica, una propiedad asistida por el LRRP no puede avanzar hacia la compleción y satisfacer los requisitos cronológicos impuestos por el HUD en la concesión de subsidio del CDBG-DR sin asistencia para vivienda de último recurso.
3. La entrega de asistencia adicional que exceda los límites monetarios establecidos bajo la URA, representa el costo más razonable, ya que no están disponibles los subsidios para vivienda para inquilinos o con base en un proyecto. Además, la asistencia para vivienda de último recurso es efectiva desde la perspectiva del costo ya que las medidas especiales, tales como la construcción nueva, reubicación física de vivienda, y compra de tierra y/o vivienda exceden los recursos del CDBG-DR del LRRP asignados al programa.

Quejas y apelaciones

Las quejas y apelaciones por escrito se presentarán en la *Hoja de Trabajo de la URA*, proporcionada por el programa.

El plazo para que una persona presente una apelación es de treinta (30) días después de que aquella reciba la notificación por escrito sobre la decisión del Especialista en Reubicación.

Acciones que pueden apelarse

Las personas que están siendo desplazadas pueden presentar una apelación si creen que el Especialista en Reubicación ha:

- Cometido un error al determinar la elegibilidad para el pago;
- cometido un error al determinar el monto del pago;
- sido injusto al rehusarse a eliminar el plazo para presentar un reclamo o los requisitos de compra u ocupación;
- fallado en proporcionar una alternativa razonable de vivienda de reemplazo comparable;
- hecho una inspección inadecuada de la vivienda de reemplazo; o

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 15 DE 15

- incumplido las disposiciones relacionadas con el aviso del derecho a prolongar la ocupación.

Las apelaciones están limitadas a acciones o decisiones cuando el individuo que presenta la apelación (peticionario) cree que las mismas están en conflicto con las políticas declaradas del programa, o que se basan en hechos discutibles. Las políticas del programa establecidas por el DCA no son apelables.

Proceso de apelación

Las apelaciones deben presentarse al *Department of Community Affairs, Attn: URA Appeals, Sandy Recovery Division, 101 South Broad Street, P.O. Box 823, Trenton, NJ 08625*, y deben incluir lo siguiente:

- Nombre del inquilino;
- dirección postal del inquilino;
- número del teléfono del inquilino;
- dirección de correo electrónico del inquilino (si está disponible);
- razón o razones para apelar la decisión o acción;
- documentación en apoyo al pedido de anulación de la decisión o acción; y
- número de la solicitud.

El Especialista en Apelaciones recibirá y procesará las apelaciones. Estas tendrán el sello de la fecha en que fueron recibidas y serán colocadas en un registro para seguimiento. Un reconocimiento de recibo se enviará por correo al solicitante. El Especialista en Apelaciones evaluará las apelaciones en relación con las acciones o las decisiones tomadas por el Especialista en Reubicación. (El Especialista en Apelaciones es independiente del Especialista en Reubicación que tomó originalmente la decisión en vías de apelación).

El Especialista en Apelaciones evaluará la documentación de apelación presentada por el petionario y por el Especialista en Reubicación. Si es necesario, el Especialista en Apelaciones contactará al petionario para permitirle entregar documentos adicionales, o para entrevistarlo con el fin de determinar los méritos de su apelación.

El Especialista en Apelaciones preparará la declaración y documentación en apoyo a la recomendación. El Director Adjunto de Recuperación de Viviendas evaluará la recomendación y emitirá una decisión. La decisión se notificará por escrito al petionario.

La decisión del Director Adjunto de Recuperación de Viviendas puede ser apelada mediante la presentación de una petición de audiencia formal ante la Oficina de Derecho Administrativo (OAL,

**ESTADO DE NUEVA JERSEY • DEPARTAMENTO DE ASUNTOS COMUNITARIOS •
DIVISIÓN SANDY DE RECUPERACIÓN**

ASUNTO: Procedimientos de la Ley de Reubicación Uniforme para el Programa de Reparaciones para Arrendadores de Viviendas (LRRP)

NÚMERO: 2.10.77

VIGENTE: Agosto, 2014

REVISIÓN: Junio, 2017

CDBG-DR SANDY

PÁGINA 16 DE 15

por sus siglas en inglés) dentro de los treinta (30) días laborables a partir de la decisión final del DCA. Se debe enviar la solicitud por escrito al *Department of Community Affairs, Attn: URA Appeals, Sandy Recovery Division, 101 South Broad Street, P.O. Box 823, Trenton, NJ 08625*. Si se presenta una apelación a la OAL, se realizará una audiencia formal ante un juez administrativo (ALJ, por sus siglas en inglés). El ALJ emitirá una decisión inicial que será evaluada por el comisionado del DCA.

Decisión final

En los casos enviados a la OAL, el comisionado evaluará la decisión inicial de la OAL y emitirá una decisión final, que acepte, modifique, o rechace la decisión inicial del ALJ. La decisión de la OAL y la decisión final serán enviadas al peticionario, a la dirección proporcionada.

Registro de expedientes

El Especialista en Reubicación debe mantener un expediente de reubicación separado para cada persona desplazada durante al menos cinco (5) años a partir del cierre del proyecto o después de que la persona ha recibido su pago por reubicación, lo que ocurra más tarde.

Cada expediente separado de los casos de reubicación estará suficientemente documentado para demostrar el cumplimiento absoluto con la información indicada anteriormente.