



MANUAL DE POLÍTICAS

Reubicación Uniforme

Programa de Recuperación de Viviendas de NY Rising

Andrew M. Cuomo, Gobernador del Estado de Nueva York
RuthAnne Visnauskas, Comisionado/CEO,
Renovación Comunitaria y Viviendas del Estado de Nueva York
Lisa Bova-Hiatt, Directora Ejecutiva, Oficina del Gobernador
para la Recuperación ante Tormentas de la Corporación del
Fondo Fiduciario para la Vivienda

Agosto de 2017 Versión 1.0

Elaborado por
Oficina del Gobernador para la Recuperación ante Tormentas de la
Corporación del Fondo Fiduciario para la Vivienda
Oficina de Renovación Comunitaria

Las políticas establecidas en este manual están actualizadas a mayo de 2017. Este manual representa la versión actualizada de las políticas de la Oficina del Gobernador para la Recuperación ante Tormentas (Governor's Office of Storm Recovery GOSR) que proporcionarán orientación general para el funcionamiento del programa GOSR. Todos los manuales de políticas se revisarán periódicamente y se actualizarán. La GOSR hará todo lo posible por mantener actualizados todos sus Manuales de Políticas. Por lo tanto, se le insta encarecidamente a visitar nuestro sitio web www.stormrecovery.ny.gov o a ponerse en contacto con info@stormrecovery.ny.gov para asegurarse de que tiene la versión más reciente de las políticas de la GOSR. Sin embargo, puede haber ocasiones en que una política cambie antes de que el manual pueda ser revisado.

Esta página se ha dejado en blanco intencionalmente

MANUAL DE POLÍTICAS
Programas de Recuperación de Viviendas de NY
Rising
Control de Versión

Número de Versión	Fecha de Revisión	Descripción de Revisiones
1.0	Julio de 2017	Política y plan creados

Contenido

1.0	Plan Residencial Anti-desplazamiento y Procedimientos de Asistencia de Reubicación de la URA .	1
2.0	Reubicación Permanente de Adquisición, Rehabilitación y/o Demolición	2
2.1	Definición de una Persona Desplazada.....	2
2.2	Requisitos de Elegibilidad	4
2.3	Resumen de Asistencia de Reubicación a Proporcionar:	5
2.4	Gastos Elegibles	6
2.5	Gastos No Elegibles.....	6
2.6	Documentación Obligatoria del Inquilino	6
2.7	Cálculo de los Pagos de Reubicación Permanente	7
2.8	Servicios de Asesoría de Reubicación	8
2.9	Notificaciones de la URA	8
2.10	Proceso de Pago.....	9
3.0	Reubicación Temporal - Unidades Ocupadas por Inquilinos	11
3.1	Requisitos de Elegibilidad	11
3.2	Gastos Elegibles	11
3.3	Gastos No Elegibles.....	14
3.4	Notificaciones de la URA	14
3.5	Plazo para la Reubicación Temporal.....	15
3.6	Servicios de Asesoría de Reubicación	15
3.7	Referencias de vivienda.....	16
3.8	Desplazamiento Permanente de Inquilinos	17
3.9	Proceso de Pago.....	18
4.0	Vivienda Justa	20
5.0	Ajustes razonables.....	21
6.0	Procedimientos de Quejas.....	22

1.0 Plan Residencial Anti-desplazamiento y Procedimientos de Asistencia de Reubicación de la URA

El Programa de Vivienda de NY Rising (“el Programa”) incluye el Programa de Propiedad de Vivienda de NY Rising, Programa de Propiedad de Alquiler, Oportunidad de Alquiler Asequible, Programa de Condominio y Cooperativa y el Programa de Resistencia Comunitaria para Viviendas Prefabricadas. El Programa establece el plan y el procedimiento descritos en este documento para lograr el cumplimiento de la Ley de Políticas de Asistencia a la Reubicación Uniforme y la Adquisición de Inmuebles de 1970, según fue modificada (URA), y reducir el desplazamiento permanente de los inquilinos afectados por los Programas y/o las tormentas (Huracán Irene del 28 de agosto de 2011, Tormenta Tropical Lee del 6 de septiembre de 2011 y la Súper Tormenta Sandy del 29 de octubre de 2012).

De acuerdo con las metas y objetivos de las actividades asistidas cubiertas por la URA, la GOSR tomará las siguientes medidas para reducir el desplazamiento directo e indirecto de los inquilinos de sus hogares:

- Adoptar políticas que brinden protecciones razonables para los inquilinos que enfrenten reubicaciones temporales y/o permanentes como resultado de actividades financiadas por el Programa.
- Coordinar todas las actividades del Programa con los solicitantes, los contratistas, así como la aplicación del código local con los inquilinos afectados por la adquisición, rehabilitación o demolición de viviendas asistidas por el Programa para proporcionar notificaciones oportunas del programa y reducir su desplazamiento.
- Establecer servicios integrales de asesoría de reubicación para informar a los inquilinos sobre la asistencia disponible e identificar opciones adecuadas de reubicación compatibles con estas necesidades de cada hogar.
- Garantizar que los alquileres posteriores a la reubicación sean razonables y que no impongan una carga económica excesiva sobre los inquilinos ni causen un desplazamiento permanente.
- En la medida de lo posible, dar prioridad a la rehabilitación de las viviendas, en contraposición con la demolición, para evitar desplazamientos innecesarios.
- En la medida de lo posible, demoler o transformar solo unidades de vivienda que no estén ocupadas o que estén vacantes en unidades de vivienda habitables,

especialmente unidades de vivienda que alberguen familias de ingresos bajos a moderados.

- Tener como objetivo únicamente aquellas propiedades consideradas esenciales para la necesidad o éxito del proyecto.

Para implementar estos objetivos, se proporcionará asistencia de reubicación temporal y permanente a inquilinos desplazados y no desplazados, tal como se describe en los siguientes procedimientos de acuerdo con el Manual 1378 de la URA y del HUD.

2.0 Reubicación Permanente de Adquisición, Rehabilitación y/o Demolición

2.1 Definición de una Persona Desplazada

Todas las familias desplazadas permanentemente debido al trabajo de rehabilitación financiado por el Programa (incluidas las reparaciones, reconstrucción, elevación y/u otros trabajos identificados por el Programa) recibirán asistencia de reubicación y compensación según lo autorizado por la Ley de Reubicación Uniforme y el Manual 1378 de Reubicación del HUD, según fue revisado. Para los propósitos de los Programas de Vivienda de NY Rising, una persona permanentemente “desplazada” se define como:

- Una persona que se traslada permanentemente de una propiedad dañada por la tormenta después de que el propietario emitiera un aviso para desalojar a la persona o se negase a renovar un contrato de arrendamiento que expira con el fin de evadir la responsabilidad de proporcionar asistencia de reubicación, si el traslado ocurre en o después de la fecha en que el solicitante presente la solicitud de asistencia al Programa.
- Una persona que es desalojada o a la que se le niega la renovación de un contrato de arrendamiento, a menos que se reúnan pruebas convincentes que demuestren que el inquilino no fue desplazado debido al proyecto.
- Una persona que se traslada permanentemente del proyecto tras hacer la solicitud al programa, a menos que el inquilino recibiera una Notificación de Traslado o se haya emitido un Aviso de No Desplazamiento. Incluso si no hubo intención de desplazar a la persona, se supone que donde no se proporcionó un Aviso de No Desplazamiento, el desplazamiento de la persona fue permanente e involuntario

para el proyecto, ya que a la persona no se le dio información oportuna y esencial para tomar una decisión informada sobre el traslado del proyecto.

- Aunque la URA no cubre el “desplazamiento económico”, los reglamentos del programa del HUD (24 CFR 570.606 (b)(2)(D)) sí cubren el desplazamiento del inquilino cuando este se traslada permanentemente porque no puede pagar el alquiler más alto cobrado después de la finalización del proyecto.
- Los inquilinos ocupantes que reciban un “Aviso de No Desplazamiento”, pero que estén obligados a trasladarse a otra unidad del edificio / complejo, pueden considerarse desplazados si el inquilino se traslada desde el edificio / complejo permanentemente, y:
 - Al inquilino no se le ofreció reembolso por todos los gastos de su bolsillo razonables incurridos con el traslado dentro del proyecto; U
 - Otras condiciones del traslado dentro del proyecto no eran razonables.
- Inquilinos residenciales que han sido reubicados temporalmente durante un período de más de 12 meses. Estos inquilinos deben ser contactados por la agencia y se les debe brindar asistencia de reubicación permanente.
- Un inquilino que es objeto de una acción de cumplimiento de código que se lleve a cabo para desalojarlo debido a un proyecto asistido federalmente que implique la adquisición, rehabilitación o demolición, y el inquilino esté obligado a trasladarse permanentemente como resultado directo.

A continuación, se presenta un listado no exclusivo de personas que no califican como personas desplazadas.

- Una persona que se traslade antes de iniciar la negociación / solicitud del proyecto, a menos que esté cubierta por la Sección 414 de la Ley de Asistencia en Caso de Emergencias y Ayuda en Caso de Desastres de Robert T. Stafford (Ley Stafford).
- Un inquilino ocupante que se traslade a la propiedad después de la solicitud de asistencia para el proyecto, pero a quien se le haya proporcionado, antes de arrendar y ocupar la propiedad, una “Notificación de Traslado” por escrito de:
 - La solicitud de asistencia para el proyecto;

- El posible impacto del proyecto sobre la persona (por ejemplo, la persona puede ser desplazada o reubicada temporalmente o sufrir un aumento en el alquiler); Y
 - El hecho de que él/ella no calificaría como una persona desplazada como resultado del proyecto si él o ella eligió ocupar la propiedad.
- Un inquilino que ha sido desalojado por orden judicial debido a la falta de cumplimiento de su contrato de arrendamiento o delitos reiterados. En ningún caso puede realizarse el desalojo para evitar el pago de los costos de reubicación. En estos casos, los archivos de proyecto deben documentar lo siguiente:
 - Las acciones (o inacciones) que constituyen un “incumplimiento grave o repetido de los términos y condiciones importantes de su contrato de arrendamiento”, y si dichos incumplimientos constituyen o no fundamentos legales para el desalojo de acuerdo con el estado vigente de las leyes locales.
 - Emisión de un Aviso de Información General (General Information Notice, GIN) modificado y/o Notificación de Elegibilidad para Asistencia de Reubicación. En estos casos, un aviso modificado al inquilino debe indicar que el desalojo por causa puede ser necesario y puede afectar su elegibilidad para la asistencia de la URA, si no se abordan estas deficiencias.
 - Cuando un desalojo se produjo por el incumplimiento de un requisito relacionado con la ejecución del proyecto financiado con fondos federales (tal como la falta de traslado o reubicación cuando se instruyó, o no cooperar en el proceso de reubicación), tal desalojo se considera “para el proyecto” y no niega el derecho del inquilino a los pagos de reubicación y demás asistencia.
 - Un inquilino que no se encuentre legalmente en los Estados Unidos y que se haya determinado como no elegible para la asistencia de reubicación.

2.2 Requisitos de Elegibilidad

Los inquilinos deben cumplir los siguientes criterios para ser elegibles para recibir asistencia de la URA:

- El inquilino debe tener documentación que demuestre que estaba ocupando legalmente una vivienda residencial asistida por los Programas.
- Los inquilinos desplazados por las tormentas deben tener documentación que demuestre que estaban ocupando legalmente una vivienda residencial al momento de la tormenta que dañó la unidad de vivienda asistida por el Programa (Huracán Irene del 28 de agosto de 2011, Tormenta Tropical Lee del 6 de septiembre de 2011 y la Súper Tormenta Sandy del 29 de octubre de 2012).
- La unidad de vivienda del inquilino debe ser elegible y debe haber estado o debe estar en proceso de rehabilitación o demolición como parte de un Programa.
- Se puede brindar asistencia a los hogares en los que los inquilinos sean Ciudadanos Estadounidenses o Extranjeros Calificados presentes en los Estados Unidos al momento de la asistencia.

Los inquilinos deben reubicarse o haberse reubicado a una vivienda decente, segura y sanitaria, ya que proporcionan al programa un derecho de entrada en su vivienda actual para que pueda ser inspeccionada, u obtener una certificación del arrendador que avale que la unidad cumple con los estándares del programa. El cálculo de los beneficios de reubicación de la URA debe superar el monto de cualquier asistencia duplicada recibida de otras fuentes.

2.3 Resumen de Asistencia de Reubicación a Proporcionar:

Se ofrecerá a los inquilinos elegibles los siguientes servicios de asesoría y asistencia financiera:

- Servicios de asesoría tales como notificaciones oportunas de la URA, referencia a casas de reemplazo similares y adecuadas, inspección de viviendas de reemplazo para garantizar que cumplan con estándares decentes, seguros y sanitarios; asistencia para llenar los formularios de reclamo de asistencia y otros servicios necesarios para reducir los desplazamientos producto de las tormentas y/o los Programas de Vivienda de NY Rising.
- Pago de Vivienda de Reemplazo (Replacement Housing Payment, RHP) en forma de asistencia para alquiler o compra.
- Pago por gastos de mudanza y otros gastos de su bolsillo. Los inquilinos elegibles pueden recibir:

- Pago por Traslado Razonable Real y Gastos Relacionados, o
- Gasto Fijo de Traslado,
- Combinación de ambos, de acuerdo con las circunstancias.

2.4 Gastos Elegibles

- Gastos de traslado reales o fijos de acuerdo con el Pago Fijo de la Administración Federal de Carreteras para Gastos de Traslado.
- Pago de Vivienda de Reemplazo
- Otros gastos razonables de su bolsillo relacionados con lo siguiente:
 - Transporte del inquilino y de su familia.
 - Embalaje, traslado y desembalaje de artículos de uso doméstico.
 - Desconexión y reconexión de electrodomésticos y otros bienes personales (por ejemplo, electricidad, cable, Internet y teléfono).
 - Almacenamiento de artículos de uso doméstico.

2.5 Gastos No Elegibles

- Gastos relacionados con la pérdida de bienes personales como resultado de la tormenta.
- Duplicación de asistencia recibida de otros programas (FEMA, compañías de seguros [Asistencia de Evacuación Obligatoria {Mandatory Evacuation Assistance, MEA} de NY], caridad).

2.6 Documentación Obligatoria del Inquilino

Para verificar la elegibilidad, el Programa puede solicitar el siguiente tipo de asistencia, entre otros:

- Copia del contrato de arrendamiento firmado válido al momento de la tormenta o desplazamiento de la unidad de alquiler asistida por el Programa.

- Copia de la licencia de conducir, servicio básico, cable u otras facturas en las que aparezca el inquilino y la unidad de vivienda al momento de la tormenta o desplazamiento de la unidad de alquiler.
- Documentación de los gastos reales de traslado de la unidad de vivienda / unidad asistida previa a la tormenta, o de la cantidad de habitaciones a donde se trasladaron muebles, en caso de haberlas, al momento del desplazamiento y/o declaración jurada del arrendador respecto a la cantidad de habitaciones ocupadas al momento de la tormenta.
- Documentación de toda la asistencia recibida anteriormente para gastos de traslado y reubicación y/o auto-certificación en cuanto al nivel de asistencia proporcionada (Nota: todos los inquilinos deberán firmar un acuerdo de subrogación por toda la asistencia duplicada proporcionada).
- Copia del contrato de arrendamiento vigente al momento de recibir la asistencia de la URA del programa.
- Una Inspección DSS y/o una declaración jurada firmada por el arrendador después de la reubicación donde se indique que la propiedad a ser ocupada por el inquilino al momento de la asistencia es decente, segura y sanitaria y está libre de riesgos relacionados con la pintura a base de plomo.
- Copia de facturas de servicios públicos vigentes al momento de recibir asistencia del programa.

2.7 Cálculo de los Pagos de Reubicación Permanente

La asistencia de reubicación permanente incluye un Pago de Vivienda de Reemplazo, Gastos de Traslado y Otros Gastos Razonables de su bolsillo.

Pago de Vivienda de Reemplazo: Los inquilinos elegibles pueden recibir asistencia de alquiler durante un período de 42 meses a ser calculados de la siguiente manera. La asistencia necesaria durante un mes se determina restando el “alquiler base mensual” de la unidad de vivienda previa a la tormenta a los costos de alquiler y de los servicios públicos correspondientes a la vivienda después de la reubicación (o una casa similar de reemplazo, si dicho costo es menor). Dicha necesidad mensual, si la hay, se multiplica por 42 meses para determinar la cantidad total que el inquilino recibirá por el programa.

El pago de vivienda de reemplazo es esta cantidad o \$7,200, lo que sea menor, a menos que se requiera una vivienda de último recurso.

Para calificar para la asistencia de alquiler, el inquilino debe alquilar y ocupar una vivienda decente, segura y sanitaria en un plazo de un año posterior a la fecha de su solicitud de asistencia a través del programa.

Gastos de Traslado: Gastos de traslado reales o fijos de acuerdo con el Pago Fijo de la Administración Federal de Carreteras para Gastos de Traslado (consulte el Apéndice A).

Otros Gastos Razonables de su bolsillo: Reembolso de todos los demás gastos razonables de su bolsillo incurridos en el plazo de un año de la tormenta, según lo documentado por facturas pagadas, recibos y/o cheques cancelados.

2.8 Servicios de Asesoría de Reubicación

Los servicios de asesoría de reubicación estarán disponibles para todos los inquilinos, incluida la información sobre lo siguiente:

- Tipos de pagos y asistencia disponibles;
- Condiciones de elegibilidad;
- Procedimientos y asistencia para presentar un reclamo;
- Fundamento para determinar los beneficios de reubicación;
- Asistencia para ubicar una unidad de vivienda similar y disponible; Y
- Procedimientos de apelaciones y quejas de NY Rising.

2.9 Notificaciones de la URA

Para poder cumplir los requisitos de la Ley de Reubicación Uniforme (URA) del HUD, las notificaciones del programa se harán en momentos críticos durante el proceso de reubicación tan pronto como la necesidad de reubicación permanente de los inquilinos se identifique y se vuelva necesaria. Antes de iniciar las actividades del programa, el programa proporcionará un Aviso de Información General (General Information Notice, GIN) para informar a los propietarios e inquilinos sobre los requisitos y derechos de la URA.

Adicional al GIN, los inquilinos también deben recibir una Notificación de Desplazamiento y Notificación de Elegibilidad junto con la documentación de la recepción de estas notificaciones cargadas en Intelligrants (IG). Además, los inquilinos deben recibir una notificación al menos noventa (90) días antes de su fecha de reubicación, seguida de una notificación de treinta (30) días para trasladarse, a menos que estos inquilinos hayan sido desplazados por la tormenta. Como parte de este proceso, los administradores de casos de la URA evaluarán las necesidades de reubicación de los inquilinos, identificarán al menos 3 unidades de vivienda similares que estén disponibles al momento de la referencia y documentarán que la unidad es decente, segura y sanitaria.

2.10 Proceso de Pago

Todos los inquilinos a los que se debe proporcionar asistencia para los costos de reubicación permanente deben coordinar la aprobación previa de los gastos a ser reembolsados por el programa para garantizar que sean necesarios y razonables. Sin aprobación previa, los gastos incurridos por los inquilinos no podrán ser reembolsados. Una vez que los gastos han sido aprobados previamente, los inquilinos pueden incurrir en costos que serán reembolsados por el programa. En caso de que el inquilino no pueda financiar la actividad de reubicación hasta el reembolso, el programa podrá financiar actividades de reubicación en nombre del inquilino. En todos los casos, el hogar desplazado temporalmente debe proporcionar al programa documentación de origen de cada costo de reubicación. Como documentación de la fuente se consideran, entre otros, contratos de alquiler o arrendamientos, facturas, cheques cancelados, recibos, etc. No se realizará ningún pago de reubicación o reembolso hasta que se entregue la documentación apropiada al programa.

En todos los casos, los inquilinos son responsables de presentar todos los formularios de reclamo al programa antes de incurrir en el gasto, a más tardar quince (15) días hábiles después de incurrir en el gasto, de ser posible. Además, quizá se exija que los inquilinos firmen un formulario de acuse de recibo para todos los beneficios de reubicación recibidos por el programa. Además de llenar todos los formularios de reubicación, los inquilinos deben entregar el nuevo contrato de arrendamiento y el formulario actualizado de autocertificación del inquilino (formulario CDBG) al programa en un plazo de quince (15) días hábiles tras recibir la cantidad total de asistencia de reubicación.

Los administradores de casos de la URA ayudarán al inquilino a llenar todos los formularios de reclamo necesarios para la asistencia y los presentará a la GOSR para su pago. Los pagos al inquilino se harán en la forma de una transferencia ACH a la cuenta bancaria personal del inquilino, una vez que ocurra lo siguiente:

- El inquilino tiene la primera cita con el personal de manejo de casos.
- Presentación por parte del inquilino de toda la documentación requerida necesaria para llevar a cabo una determinación de elegibilidad y calcular un pago.
- Inspección DSS de la vivienda de reemplazo o recibo de la declaración jurada firmada por el arrendador actual.
- Presentación por parte del inquilino de todos los formularios de reclamo firmados para asistencia con la documentación de la fuente adjunta.
- Presentación por parte del inquilino de un acuerdo de subrogación firmado para asistencia de traslado y/o alquiler, lo cual es repetitivo en cuanto a la asistencia de reubicación proporcionada por NY Rising.

Los inquilinos también estarán obligados a firmar un formulario de acuse de recibo para toda la asistencia proporcionada por el programa.

3.0 Reubicación Temporal - Unidades Ocupadas por Inquilinos

Las actividades del programa se planificarán y llevarán a cabo de manera que se reduzcan las dificultades y el desplazamiento de los inquilinos de viviendas dañadas por tormentas que se rehabilitarán, elevarán o reconstruirán de conformidad con el Programa. Con el fin de garantizar que los inquilinos reciban toda la asistencia necesaria, se tomarán medidas para que los administradores de casos de la URA evalúen las necesidades de los hogares de las personas desplazadas temporalmente para incluir asistencia de reubicación, notificaciones oportunas del programa y las referencias necesarias a unidades de alquiler disponibles que sean similares y decentes, seguras y sanitarias.

3.1 Requisitos de Elegibilidad

- El arrendador del inquilino debe haber solicitado y era / es elegible para recibir asistencia de uno de los Programas de Recuperación de Vivienda de NY Rising.
- O bien que el inquilino sea un ciudadano estadounidense o extranjero calificado que ocupa la residencia a ser rehabilitada o reconstruida.
- Se debe pedir al inquilino que se reubique temporalmente para completar la rehabilitación / reconstrucción, elevación o recuperación ecológica de la estructura dañada asistida con el financiamiento del Programa.

3.2 Gastos Elegibles

La asistencia de NY Rising para la reubicación temporal debe determinarse como razonable y necesaria de acuerdo con las siguientes políticas. Todos los pagos, con la excepción de un depósito de garantía y alquiler, se pagarán al hogar desplazado. En determinados casos, los pagos pueden hacerse en nombre del inquilino según se determine necesario en función de cada caso. Entre los gastos elegibles se encuentran:

- **Gastos de Traslado:** Los gastos de traslado, reales o fijos, se pagan de acuerdo con el Calendario de Costos Fijos de Traslado Residencial de la Administración Federal de Carreteras del Estado de Nueva York, que se encuentra en el Apéndice A, o: <https://www.federalregister.gov/articles/2015/07/24/2015-18159/uniform-relocation-and-real-property-acquisition-for-federal-and-federally-assisted-programs-fixed>

Se pagará una mitad de los gastos de traslado cuando la familia desplazada se traslade a la unidad temporal, y la mitad restante se pagará al volver a ocupar la unidad original. Las solicitudes de pago de los costos reales de traslado se deben hacer por adelantado y en función de 3 cotizaciones de compañías de traslados.

- **Depósito de Garantía:** Los depósitos de garantía para la unidad temporal se pagarán con la condición de que el arrendador de la unidad temporal y el inquilino adjunten la Cláusula de Arrendamiento del Programa al contrato de arrendamiento temporal. Esta cláusula indica que el depósito de garantía se devolverá directamente a la GOSR al final de la reubicación temporal. El monto de cualquier depósito de garantía no superará un mes de alquiler.
- **Alquiler Mensual y Servicios Básicos:** Se pagará la diferencia entre el alquiler y los servicios básicos en la unidad de ubicación previa y la unidad temporal. Se alienta a las familias desplazadas a quedarse con amigos o familiares si la reubicación temporal es durante un corto período de tiempo. Si el hogar desplazado elige vivir con familiares o amigos durante la reubicación temporal, el alquiler debe ser razonable y no puede superar la mitad del Precio Justo de Alquiler del Mercado del HUD para el condado en el que se encuentra la unidad.

En cuanto a una reubicación temporal de más de 30 días, el Programa ayudará a las familias desplazadas a ubicar unidades de alquiler que no superen el Precio Justo de Alquiler del Mercado del HUD, si es posible. Todos los contratos de alquiler deben ser por escrito y aprobados por el Programa con antelación para garantizar que los términos y condiciones del contrato de arrendamiento sean necesarios, razonables y acordes con la duración prevista necesaria para la actividad de construcción descrita en la ECR.

Para determinar el tamaño adecuado de la unidad de alquiler temporal, la cantidad de habitaciones permitidas se basa en la cantidad de habitaciones que la familia desplazada ocupa actualmente en comparación con la cantidad de habitaciones necesarias para los miembros de la familia que están temporalmente desplazados. Sin embargo, si una familia desplazada alquila una unidad más pequeña que su unidad actual, la familia solo calificará para el alquiler de la unidad temporal. Las definiciones de “Familia” y “Unidad” se encuentran en la Sección 6.0 de estos procedimientos.

El alquiler mensual de la unidad temporal se basará en unidades similares disponibles al momento de la reubicación temporal, las cuales deberán ser decentes, seguras y sanitarias.

Entre los costos adicionales en los que pueden incurrir los inquilinos se encuentran:

- **Honorarios de Corredor:** El Programa hará todo lo posible para encontrar una unidad que no genere el pago de honorarios de corredor. Sin embargo, cuando esto no sea posible, el Programa pagará una tarifa razonable por honorarios de corredor.
- **Costos de Transporte:** Si los ocupantes de un hogar temporalmente desplazado viajan a trabajar / la escuela a más de 30 millas, el Programa pagará un subsidio de \$375 al mes por cada miembro adulto de la familia cuyo viaje aumentó en más de 30 millas.
- **Comidas:** El hogar desplazado es responsable de cubrir todos los costos de alimentos / comidas si son reubicados en una unidad que tiene acceso a una cocina. En caso de que el acceso a la cocina no sea factible, el Programa pagará un subsidio para alimentación diaria de acuerdo con el subsidio para comida del Contralor de NYS para viajes de empleados, según lo establecido por la Administración Federal de Servicios Generales (General Service Administration, GSA): <http://www.gsa.gov/portal/category/100120>. Los niños menores de 12 años recibirán el 75% del subsidio para comida diaria, establecido por la GSA.
- **Unidad de Almacenamiento:** Se hará todo lo posible con el fin de localizar un apartamento sin muebles que sea similar en tamaño para que los costos de una unidad de almacenamiento no sean necesarios. Si esto no es posible o si existen circunstancias atenuantes, se proporcionarán los costos mensuales de la unidad de almacenamiento o del contenedor de almacenamiento en el sitio.
- **Residencia para Mascotas:** Si una unidad para mascotas no está disponible para la reubicación temporal, los costos por residencia de mascotas se proporcionarán al hogar desplazado temporalmente. Este costo no puede superar los \$40 por día.
- **Gastos de Hotel:** Para reubicaciones a corto plazo, el programa puede reubicar hogares desplazados a hoteles. En caso de que una estancia en el hotel sea necesaria, el programa hará todo lo posible para localizar un hotel con una cocina en la unidad. Si es necesario, todos los costos del hotel deben ser necesarios y razonables para el área en la cual están ubicados hasta el máximo permitido por la Oficina de Administración y Presupuesto (Office of Management and Budget, OMB).

3.3 Gastos No Elegibles

- **Ingreso de Alquiler Perdido:** Los dueños de propiedades de alquiler con inquilinos temporalmente desplazados no recibirán compensación por los ingresos de alquiler perdidos durante el tiempo en que se reubique al inquilino.
- **Gastos de Alquiler No Aprobados Previamente:** Los gastos de alquiler más allá de los parámetros descritos en esta política deben ser aprobados previamente por el Programa antes de que el hogar desplazado incurra en el costo. Los hogares desplazados serán responsables de asumir cualquier costo no aprobado por el Programa por adelantado.
- **Gastos de Alquiler No Documentado:** Los reclamos por gastos de alquiler presentadas sin la documentación de la fuente correspondiente no son elegibles para pagos ni reembolsos.

3.4 Notificaciones de la URA

Para poder cumplir los requisitos de la Ley de Reubicación Uniforme (URA) del HUD, las notificaciones del programa se harán en momentos críticos durante el proceso de construcción y reubicación temporal. Antes de iniciar las actividades del programa, el programa proporcionará un Aviso de Información General (General Information Notice, GIN) para informar a los propietarios e inquilinos sobre los requisitos y derechos de la URA. Este aviso es de vital importancia y se proporcionará a principios del proceso para que los inquilinos no se conviertan en desplazados permanentes como resultado de las actividades de rehabilitación / reconstrucción, elevación o recuperación ecológica. También se documentarán pruebas de que el aviso fue recibido por el inquilino en IG para demostrar que esta información se ha proporcionado de manera oportuna.

Además del GIN, los inquilinos también recibirán un Aviso de No Desplazamiento que indique si serán reubicados temporalmente o no. En caso de que un inquilino deba ser reubicado temporalmente, es necesario proporcionar este aviso y documentar el recibo del mismo para demostrar que el programa informó al inquilino sobre sus derechos, disponibilidad de costos de reubicación elegibles y garantías para regresar a la unidad en plazos razonables.

Además del Aviso de No Desplazamiento (Reubicación Temporal Requerida), el inquilino también debe recibir un aviso con una antelación mínima de treinta (30) días para trasladarse y hasta noventa (90) días cuando sea factible. Este aviso debe explicar el motivo del desplazamiento, proporcionar el plazo estimado para la reubicación temporal,

la disponibilidad de los Servicios de Asesoría de Reubicación y los gastos elegibles de la lista. La documentación de que el programa proporcionó este aviso a los hogares desplazados es importante para garantizar que se proporcionó la notificación apropiada, establecer la fecha de elegibilidad para incurrir en costos temporales de reubicación y proporcionar una fecha para supervisar el progreso del proyecto con el fin de garantizar que el tiempo de desplazamiento del hogar no supere los 12 meses.

3.5 Plazo para la Reubicación Temporal

Los inquilinos elegibles recibirán un mínimo de 30 días (y 90 días cuando sea factible) para reubicarse antes de que el contratista inicie los trabajos de rehabilitación. El período para la reubicación temporal se determinará por el alcance del trabajo y se comunicará al hogar desplazado con fines de planificación y coordinación de la reubicación temporal. Si se espera que la reubicación temporal de un inquilino supere los 12 meses, el gestor de casos de la URA contactará al inquilino para evaluar las necesidades del hogar, identificar unidades de reemplazo similares y brindar asistencia de reubicación permanente, según sea necesario.

Todos los hogares desplazados recibirán notificación por escrito una vez que se emita un Certificado de Ocupación para la unidad rehabilitada o reconstruida. Una vez que se ha emitido un Certificado de Ocupación y se notifica al hogar desplazado que puede regresar a su hogar, se les dará a los hogares desplazados un plazo razonable para trasladarse y volver a ocupar la unidad rehabilitada / reconstruida. Generalmente, este plazo se coordinará con los términos del contrato de arrendamiento en la unidad temporal. Sin embargo, en ningún caso el plazo para el retorno a la unidad rehabilitada / reconstruida superará los 30 días, a menos que existan circunstancias atenuantes aprobadas por el Programa por adelantado. Además, es responsabilidad del inquilino desplazado mudarse dentro de los plazos asignados, limpiar la unidad temporal y devolver todas las llaves al arrendador. El Programa no será responsable del pago del alquiler si el inquilino desplazado no desocupa la propiedad de alquiler en el tiempo asignado. Si el plazo para la reubicación temporal se prolonga debido a que el contratista no ha completado el trabajo dentro del plazo estipulado, el Programa colaborará con el propietario en la unidad temporal para extender el contrato de arrendamiento o acuerdo de alquiler y pagar los costos adicionales.

Debe señalarse que los inquilinos no serán responsables de hacer sus pagos regulares de alquiler a los Propietarios mientras son reubicados temporalmente.

3.6 Servicios de Asesoría de Reubicación

Además de la coordinación de las actividades de construcción, los administradores de casos de la URA proporcionarán servicios de asesoría adecuados a los hogares con el fin de reducir el desplazamiento de los inquilinos. Como parte del proceso de gestión de casos, los administradores de casos de la URA:

- Se reunirán con los inquilinos para establecer un Registro de Casos del Hogar que evalúe y documente sus necesidades de reubicación.
- Se asegurarán de que se han proporcionado todos los avisos obligatorios (GIN, Aviso de No Desplazamiento, Aviso de Retirada de 30 días, etc.) y de que el recibo de estos avisos se documente adecuadamente y se cargue en Intelligrants.
- Colaborarán con inquilinos temporalmente desplazados para identificar unidades de vivienda disponibles y asequibles que satisfagan las necesidades del hogar.
- Revisarán y aprobarán previamente todos los gastos de reubicación temporal para garantizar que todos los reclamos de reubicación sean elegibles y completos.
- Brindarán ayuda llenando todos los formularios de reclamo necesarios para que sean completos, precisos y documentados en Intelligrants.
- Recopilarán toda la documentación de origen necesaria para respaldar cada reclamo de reubicación.
- Coordinarán las actividades de reubicación y los plazos con los hogares desplazados temporalmente para garantizar que los pagos temporales de reubicación o los reembolsos se proporcionen de manera oportuna.
- Recopilarán y revisarán la información de arrendamiento y los datos de los beneficiarios al volver a ocupar la unidad original para cargarla en Intelligrants.

3.7 Referencias de vivienda

En función de las necesidades de reubicación temporal del inquilino, el administrador de casos de la URA debe identificar de manera proactiva las unidades de alquiler disponibles en la comunidad local del hogar, si es posible, para reducir la interrupción de las actividades diarias del hogar. Las unidades disponibles deben ser inspeccionadas para garantizar que cumplan con los Estándares de Calidad de Viviendas (Housing Quality Standards, HQS) antes de remitirlos al hogar temporalmente desplazado.

Además, se deben proporcionar varias unidades similares al hogar para establecer el límite máximo de los diferenciales de alquiler.

Se debe alentar a los hogares desplazados a reubicarse temporalmente con amigos o familiares cuando el plazo para la reubicación sea corto. Se entregará la mitad del Precio Justo de Alquiler del Mercado (Fair Market Rent, FMR) a amigos y familiares que acuerden alojar hogares desplazados temporalmente para compensar cualquier costo que puedan tener debido al mayor uso de electricidad, agua, etc. En caso de que el hogar a ser desplazado identifique su propia unidad temporal, el administrador de casos de la URA inspeccionará la unidad para garantizar que cumpla con las normas de HQS, tenga un precio razonable y satisfaga las necesidades de los hogares que están siendo desplazados. Las definiciones relacionadas con “hogar” y “tamaño de unidad” se pueden encontrar en la Sección 6.0 de estos procedimientos.

3.8 Desplazamiento Permanente de Inquilinos

Como se indicó anteriormente, el objetivo de los Programas de Vivienda de NY Rising es reducir el desplazamiento temporal y permanente de los inquilinos. Por esta razón, los propietarios de viviendas de alquiler que participen en los Programas de Vivienda de NY Rising no pueden desplazar permanentemente a los inquilinos que viven en sus unidades de alquiler. Los inquilinos a quienes no se proporcionó una “Notificación de Traslado” antes de firmar un contrato de arrendamiento que se convierten en desplazados permanentes como resultado de acciones de un arrendador o de los Programas de Vivienda de NY Rising son elegibles para los beneficios de la URA. Si el desplazamiento permanente es inevitable y se requieren pagos de la URA al inquilino, el propietario puede ser considerado responsable del costo de los beneficios de reubicación u otras sanciones del programa, si se determina que el propietario infringió las reglas del programa deliberadamente y causó el desplazamiento. Además, los inquilinos también deben recibir garantías del arrendador de que la unidad de alquiler rehabilitada / reconstruida estará disponible a tarifas asequibles al momento de ser devuelta al inquilino. En ningún caso el arrendador puede coaccionar ni amenazar al inquilino para desocupar prematuramente la unidad de reubicación previa o para negarse a recibir los beneficios de reubicación de manera que puedan arrendar la unidad a una tarifa más alta una vez completada.

En caso de que un inquilino elegible haya sido reubicado antes de que el Programa proporcionara asistencia de la URA, se contactará al inquilino para determinar las razones y circunstancias del desplazamiento. Si un inquilino ha regresado a la unidad rehabilitada / reconstruida, entonces se recopilará y revisará la documentación del inquilino sobre los gastos de reubicación temporal para reembolsar al inquilino todos los

costos de reubicación temporales elegibles. Si el inquilino ha sido desplazado permanentemente como resultado del Programa, el Programa evaluará el caso y proporcionará beneficios de reubicación de acuerdo con los requisitos de la URA, según se describe en la Sección 2.0 de estos procedimientos.

3.9 Proceso de Pago

Todos los inquilinos a los que se debe proporcionar asistencia para los costos de reubicación temporal deben coordinar la aprobación previa de los gastos a ser reembolsados por el programa para garantizar que sean necesarios y razonables. Sin aprobación previa, los gastos incurridos por los inquilinos no podrán ser reembolsados. Una vez que los gastos han sido aprobados previamente, los inquilinos pueden incurrir en costos que serán reembolsados por el programa. En caso de que el inquilino no pueda financiar la actividad de reubicación hasta el reembolso, el programa podrá financiar actividades de reubicación temporal en nombre del inquilino. En todos los casos, el hogar desplazado temporalmente debe proporcionar al programa documentación de origen de cada costo de reubicación. Como documentación de la fuente se consideran, entre otros, contratos de alquiler o arrendamientos, facturas, cheques cancelados, recibos, etc. No se realizará ningún pago de reubicación o reembolso hasta que se entregue la documentación apropiada al programa.

En todos los casos, los inquilinos son responsables de presentar todos los formularios de reclamo al programa antes de incurrir en el gasto, a más tardar quince (15) días hábiles después de incurrir en el gasto, de ser posible. Además, se exigirá que los inquilinos firmen un formulario de acuse de recibo para todos los beneficios de reubicación recibidos por el programa tras la nueva ocupación. Además de llenar todos los formularios de reubicación, los inquilinos deben entregar el nuevo contrato de arrendamiento y el formulario actualizado de autocertificación del inquilino (formulario CDBG) al programa en un plazo de quince (15) días hábiles tras recibir la nueva ocupación por parte del inquilino.

Los administradores de casos de la URA ayudarán al inquilino a llenar todos los formularios de reclamo necesarios para la asistencia y los presentará a la GOSR para su pago. Los pagos al inquilino se harán en la forma de una transferencia ACH a la cuenta bancaria personal del inquilino, una vez que ocurra lo siguiente:

- El inquilino tiene la primera cita con el personal de manejo de casos.
- Presentación por parte del inquilino de toda la documentación requerida necesaria para llevar a cabo una determinación de elegibilidad y calcular un pago.

- Inspección DSS de la vivienda de reemplazo o recibo de la declaración jurada firmada por el arrendador actual.
- Presentación por parte del inquilino de todos los formularios de reclamo firmados para asistencia con la documentación de la fuente adjunta.

Los inquilinos también estarán obligados a firmar un formulario de acuse de recibo para toda la asistencia proporcionada por el programa.

4.0 Vivienda Justa

Los programas de NY Rising cumplen totalmente con todos los reglamentos del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) de los Estados Unidos que controlan la Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades. Nadie podrá ser excluido de participar, rechazar sus beneficios ni ser discriminado por motivos de raza, color, sexo, religión, origen nacional o étnico, estado familiar o discapacidad durante la implementación de cualquier Programa de NY Rising. Los hogares desplazados que creen haber sufrido algún tipo de discriminación ilegal deben ponerse en contacto inmediatamente con la GOSR para su revisión y asistencia en la presentación de una queja ante la Oficina de Vivienda Justa e Igualdad de Oportunidades del HUD. La Sección 7.0 describe los Procedimientos de Quejas y Apelaciones de la URA de la GOSR.

5.0 Ajustes razonables

En determinadas circunstancias, los hogares desplazados pueden requerir un ajuste razonable para poder aprovechar plenamente las actividades de reubicación temporal o permanente emprendidas conjuntamente con los Programas. Los solicitantes que requieran un ajuste razonable deben comunicarse con el Programa a través del **1-844-9NYRISING**.

Todas las formas, materiales escritos y mensajes verbales que se usen para comunicarse con los hogares desplazados estarán disponibles en el idioma principal del hogar, si este indica que tienen un Competencia Limitada en inglés (Limited English Proficiency, LEP).

6.0 Procedimientos de Quejas

Todos los inquilinos temporalmente o permanentemente desplazados recibirán una copia de los Procedimientos de Apelación / Quejas de NY Rising antes de recibir asistencia de reubicación. La recepción de estos procedimientos será documentada y cargada en el archivo del inquilino.

PROCEDIMIENTO DE QUEJAS DE LA URA DEL PROGRAMA DE VIVIENDA DE NY RISING

Motivos

Usted tiene el derecho de apelar cualquier acción del programa por los siguientes motivos:

- Incumplimiento en determinar correctamente su elegibilidad para, o el monto de, una reubicación u otro pago debido a usted conforme a la Ley Uniforme;
- Negativa a renunciar al plazo para presentar un reclamo o al requisito de compra y ocupación de un año;
- No inspeccionar adecuadamente la vivienda de reemplazo;
- Incumplimiento de un requisito del Título 24 CFR 42.209 (Disponibilidad de Viviendas de Reemplazo Similares Antes del Desplazamiento); e
- Incumplimiento de un requisito del Título 24 CFR 42.207 (Notificación de Derecho a Continuar en la Ocupación).

Su aceptación del monto ofrecido por el programa no limita su derecho de apelar la decisión del programa con respecto al monto de asistencia de reubicación.

Métodos y Plazos para Iniciar una Apelación

Si su apelación tiene que ver con su elegibilidad para, o con el monto de, un pago, debe presentar su apelación en un plazo de 60 días tras recibir notificación del programa sobre su decisión en lo que respecta a sus reclamos.

Si su apelación tiene que ver con un presunto incumplimiento en proporcionar remisiones apropiadas a vivienda o inspeccionar adecuadamente la vivienda de reemplazo, o para cumplir con el Título 24 CFR 42.209 (Disponibilidad de Viviendas de Reemplazo Similares Antes del Desplazamiento), debe presentar su apelación en un plazo de 30 días tras haber sido desplazado de su casa o apartamento.

Si su apelación se refiere a un presunto incumplimiento del Título 24 CFR 42.207 (Notificación de Derecho a Continuar en la Ocupación), debe presentar su apelación a

más tardar 60 días después de (a) su mudanza permanente de su casa o apartamento o (b) el final del período de ocupación establecido, lo que ocurra primero.

Usted puede hacer una solicitud al programa verbalmente o por escrito. El programa le brindará la oportunidad de una presentación verbal en un plazo de 15 días tras su solicitud. Si el programa no admite su queja, usted recibirá una notificación e información sobre su derecho a presentar una apelación por escrito. Sin embargo, la solicitud de una presentación verbal no le da derecho a ningún aplazamiento del desplazamiento.

También puede presentar una solicitud por escrito para su revisión. En su solicitud de revisión por escrito, puede incluir cualquier declaración de hecho u otro material que considere que tenga relación con su apelación. Si se necesita más tiempo para reunir y preparar material adicional para su revisión, se le puede conceder más tiempo para que usted tenga por lo menos 30 días a partir de la fecha de recepción de la notificación sobre la decisión relacionada con su apelación. Si necesita asistencia para preparar su material, el programa lo ayudará y también le informará sobre otras fuentes de asistencia disponibles. Una vez que haya presentado la nueva información en respaldo a su solicitud de revisión, el programa tomará una decisión en un plazo de 30 días. Como resultado, el Programa le enviará una copia de la decisión, una declaración de los hechos y los fundamentos legales para la decisión, una descripción de cómo se le proporcionarán nuevos pagos o desagavios, y si su apelación no fue admitida totalmente, una declaración de su derecho a apelar la decisión del programa ante la GOSR, donde puede presentar una apelación de este tipo.