



POLÍTICA Y PLAN

Asistencia para reubicación uniforme

Programa de Recuperación de Viviendas NY

Rising

Andrew M. Cuomo, Gobernador del Estado de Nueva York

RuthAnne Visnauskas, Comisionada/CEO, Renovación Habitacional y Comunitaria del Estado de Nueva York

Enero de 2021. Versión 1.5

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

Las políticas establecidas en este manual están vigentes a partir de enero de 2021. Este manual representa la versión actual de la política de la Oficina del Gobernador para la Recuperación ante Tormentas (Governor's Office of Storm Recovery, GOSR), que proporcionará lineamientos generales para el funcionamiento del Programa de la GOSR. Todos los manuales de políticas serán revisados 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 las que una política cambie antes de que el manual pueda ser corregido.

Esta página se ha dejado en blanco intencionalmente

MANUAL DE POLÍTICAS
Asistencia para reubicación uniforme
Programa de Recuperación de Viviendas NY Rising
Control de versión

Versión Número	Fecha de Revisión	Descripción de las revisiones
1.0	Julio de 2017	Política y plan creados
1.1	Septiembre de 2017	Pagos en cuotas
1.2	Marzo de 2018	Pagos realizados en nombre de inquilinos
1.3	Julio de 2018	Gastos Elegibles
1.4	Octubre de 2019	Actualizaciones a: servicios de reubicación, requisitos de elegibilidad, definición de inquilino de buena fe, procedimiento de queja de inquilinos, procedimientos de reubicación permanente y procedimientos para la disolución del hogar de un inquilino.
1.5	Enero de 2021	Actualizaciones a Hogares que no responden, Vivienda de reemplazo comparable, Gastos elegibles, Desplazamiento permanente

Contenido

- MANUAL DE POLÍTICAS 3
- 1.0 Introducción 1
 - 1.1 Descripción general del Manual del Programa 1
- 2.0 Requisitos generales para la reubicación..... 3
 - 2.1 Planificación de la reubicación..... 3
 - 2.2 Notificaciones 3
 - 2.3 Servicios de Asesoría de Reubicación..... 5
 - 2.4 Requisitos de elegibilidad del hogar 9
 - 2.5 Hogares que no responden 10
 - 2.6 Hogares no cooperativos..... 11
 - 2.7 Renuncia a la asistencia para la reubicación 11
- 3.0 Reubicación temporal 13
 - 3.1 Gastos elegibles 13
 - 3.2 Gastos no elegibles 16
 - 3.3 Duración de la reubicación y regreso a la vivienda 17
 - 3.4 Pagos 18
- 4.0 Reubicación Opcional 19
- 6.0 Desplazamiento permanente 20
 - 6.1 Actividades de desplazamiento permisibles..... 20
 - 6.2 Gastos Elegibles 20
 - 5.3 Gastos No Elegibles 25
 - 5.4 Pagos 26
- 6.0 Vivienda Justa 27
- 7.0 Ajustes razonables 28
- 8.0 Apelaciones 29

1.0 Introducción

En respuesta al daño causado por la supertormenta Sandy y otros desastres naturales que ocurrieron en todo el país en 2011, 2012 y 2013, el Congreso de EE. UU. asignó \$16 mil millones en fondos del año fiscal federal 2013 para el Programa de la Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario y Recuperación ante Desastres (Community Development Block Grant - Disaster Recovery, CDBG-DR) a través de la Ley Pública 113-2. Cada proyecto emprendido con fondos de la CDBG-DR y todas las actividades relacionadas con ese proyecto están sujetas a las disposiciones de la Ley de Asistencia Uniforme para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Inmuebles de 1970, según fue modificada (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act, URA), y la Sección 104(d) de la Ley de Vivienda y Desarrollo Comunitario, excepto cuando el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de los EE. UU. haya dispuesto exenciones o requisitos alternativos. Las reglamentaciones de implementación para la URA están en la parte 24 del Título 49 del Código de Reglamentaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), y las reglamentaciones para la Sección 104(d) están en la subparte C de la parte 42 del Título 24 del CFR. La finalidad principal de estas leyes y reglamentaciones es proporcionar un tratamiento uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles son adquiridos o que son desplazadas en relación con proyectos financiados por el gobierno federal.

1.1 Descripción general del Manual del Programa

Este manual está diseñado para describir las principales políticas que el Estado y sus agentes utilizan para minimizar el desplazamiento residencial y prestar los servicios exigidos por la URA y las leyes relacionadas dentro de los Programas de Recuperación de Viviendas de NY Rising (el Programa). Los Programas de Recuperación de Viviendas NY Rising incluyen el Programa para Propietarios de Viviendas Unifamiliares NY Rising, el Programa de Propiedades en Alquiler NY Rising y el Programa de Condominios y Cooperativas NY Rising. Este manual está destinado a servir como recurso para residentes del Estado de Nueva York y otras partes interesadas en los detalles de cómo los programas logran el cumplimiento de la URA, lo que incluye información básica sobre quiénes están cubiertos y los tipos de asistencia ofrecidos. El manual sirve como una guía de referencia general para el personal administrativo y otras partes interesadas, lo que puede incluir propietarios, inquilinos residenciales, contratistas, unidades de gobierno local general (gobiernos de ciudades y condados) que participan como “beneficiarios intermedios” para brindar asistencia a través del programa, y cualquier organización sin fines de lucro que participe como “receptores intermedios” o consultores.

Aunque el *Plan de Acción del Estado de Nueva York para el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario y Recuperación ante Desastres* (Plan de Acción) contiene detalles sobre todos los Programas NY Rising, este manual solo aborda los requisitos de la URA relacionados con los Programas de Recuperación de Viviendas NY Rising, tal como se describió anteriormente. Este manual no tiene por objeto describir los procedimientos internos del programa que aseguran la efectiva implementación de las políticas incluidas en este manual. Este Manual de Políticas sobre Asistencia para la Reubicación Uniforme y los manuales de otros programas están disponibles para su consulta por parte del público en <http://www.stormrecovery.ny.gov>.

1.2 Plan contra el Desplazamiento Residencial y de Asistencia para la Reubicación

De conformidad con las metas y los objetivos del Programa, junto con varias otras iniciativas de recuperación ante desastres, según se describe en el Plan de Acción del Estado, la Oficina del Gobernador para la Recuperación ante Tormentas (Governor's Office of Storm Recovery, GOSR) adoptará las siguientes medidas para minimizar el desplazamiento directo e indirecto de los inquilinos de sus hogares:

- Coordinar continuamente las actividades del Programa con los Solicitantes, los Contratistas, los funcionarios de cumplimiento de códigos locales y los inquilinos afectados por la adquisición, la rehabilitación o la demolición de viviendas asistidas por el Programa para proporcionar notificaciones oportunas del programa y minimizar el desplazamiento.
- Monitorear en forma periódica el progreso de la construcción y otras actividades pertinentes del Solicitante, asesorando sobre asuntos que afecten el desplazamiento y exigiendo el cumplimiento de las reglamentaciones de la URA y este Plan contra el Desplazamiento y de Asistencia para la Reubicación.
- Permitir que los inquilinos elijan extender la reubicación temporal más allá de los 12 meses para regresar a la vivienda anterior al desplazamiento.
- Siempre que sea posible, alentar a los inquilinos a regresar a la vivienda anterior al desplazamiento exigiendo que los términos del alquiler y los precios del alquiler posteriores a la reubicación no cambien durante un mínimo de 12 meses después de las actividades del Programa.
- 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.

La GOSR brindará asistencia para la reubicación de conformidad con la URA a todas las personas que se muden de manera permanente o temporal como consecuencia directa de las actividades del Programa.

Los requisitos de reemplazo uno por uno no son aplicables en relación con los fondos de la CDBG-DR asignados a través de la Ley Pública 113-2. Esta exención “exime a las unidades dañadas por catástrofes que cumplen con la definición del beneficiario de ‘no apta para rehabilitar’ de los requisitos del reemplazo uno por uno”. La GOSR define a una unidad como no apta para rehabilitar si es:

- a. una propiedad dañada por tormenta y elegible para la compra; o
- b. una vivienda prefabricada y dañada por tormenta que se encuentra en un cauce de alivio o una llanura aluvial.

Tras su solicitud al Programa, se pueden proporcionar los nombres actuales y la información de contacto de las personas responsables del seguimiento del reemplazo de las unidades de vivienda de bajos ingresos y de proporcionar los pagos de reubicación y otro tipo de asistencia para la reubicación.

2.0 Requisitos generales para la reubicación

Las actividades del programa se limitan a la asistencia prospectiva para la reparación, la reconstrucción y la mitigación respecto de propiedades residenciales dañadas por la tormenta y el reembolso para la rehabilitación residencial retrospectiva previa a la adjudicación. Las actividades prospectivas del programa pueden resultar en la reubicación temporal o el desplazamiento permanente conforme a la URA.

Por lo general, el desplazamiento resultante de las actividades previas a la adjudicación no se considera realizado para un programa o un proyecto con asistencia financiera federal porque aún no se prevén los fondos federales, lo que significa que la URA no será aplicable. Por lo tanto, las adjudicaciones del Programa que son reembolsos por completo no están sujetos a la URA.

2.1 Planificación de la reubicación

Como parte del proceso de solicitud inicial, el Programa recopila datos básicos sobre las propiedades y los proyectos para estimar la cantidad de hogares que serán desplazados. Los datos recopilados incluyen:

- Dirección de la propiedad
- Cantidad de unidades residenciales
- Determinación de daños sustanciales

Además, los Solicitantes deben divulgar al Programa los nombres y la información de contacto más conocida de todos los jefes de familia que ocupan propiedades aplicables durante el período de asistencia del Programa. El Solicitante es responsable de notificar al Programa sobre los cambios que se puedan realizar a esta información entre la fecha de la solicitud y el cierre del Programa.

Junto con la autorización del pago de los fondos de la subvención a los solicitantes individuales del Programa, el Programa lleva a cabo una revisión específica del proyecto respecto de la complejidad y la naturaleza de la actividad de desplazamiento prevista, si correspondiese. Esta revisión puede realizarse hasta el cierre final de la solicitud, según sea necesario, a fin de reflejar los cambios en las actividades financiadas.

Los Solicitantes que no brinden la información solicitada sobre sus planes de construcción o los ocupantes de la propiedad pueden no ser elegibles para recibir asistencia del Programa.

2.2 Notificaciones

Todas las notificaciones descritas en esta parte se realizarán personalmente o se enviarán por correo certificado o registrado de primera clase, con acuse de recibo solicitado, y se documentarán en el sistema de registro del Programa (IntelliGrants). Las personas que notifiquen al Programa que no pueden leer ni comprender los avisos recibirán las traducciones y el asesoramiento correspondientes.

2.2.1 Aviso de Información General

Tan pronto como sea posible después de la autorización de los fondos de la subvención y la divulgación de las personas que pueden calificar como desplazadas conforme a la URA, el Programa proporciona un Aviso de Información General a las personas o negocios programados para ser desplazadas. Se presume que todos los jefes de familia que ocupan activamente la propiedad

en cuestión y que no son el solicitante o el cosolicitante responsable del proyecto de asistencia califican como posibles "personas desplazadas" a los efectos de la emisión de un GIN.

El GIN divulga a los hogares residenciales y/o no residenciales que el Programa está brindando asistencia mediante fondos federales sujetos a la URA para apoyar la rehabilitación, la reconstrucción o la mitigación respecto de la propiedad que ocupan. El GIN informa a los beneficiarios que el Programa tiene una política de inexistencia de desplazamiento permanente involuntario, y que cualquier reubicación debido a actividades financiadas debe ser temporal (menos de 12 meses). El GIN describe los requisitos básicos para ser elegible para las protecciones de la URA, la asistencia para la reubicación ofrecida por el Programa y las condiciones conforme a las cuales podría producirse el desplazamiento permanente.

El GIN aconseja a los hogares que NO se reubiquen hasta que el Programa se lo indique. Se considera que los hogares que se reubican después de recibir un GIN sin recibir una Notificación de 30 Días o una Notificación de 90 Días se han mudado voluntariamente y por razones distintas a las actividades financiadas por el Programa.

Además, se proporciona una copia del GIN al Solicitante. La carta de presentación le recuerda al Solicitante su responsabilidad de cumplir con todos los requisitos de la URA para recibir asistencia del Programa.

2.2.2 Notificación de No Desplazamiento/Inexistencia de Obligación de Reubicación

Todos los hogares que reciban un GIN que indique que no necesitarán reubicarse para completar las actividades del Programa recibirán una Notificación de No Desplazamiento/Inexistencia de Obligación de Reubicación. Se hace todo lo posible para proporcionar la Notificación de manera oportuna luego de la revisión y la aprobación de las actividades del Programa y el plan de reubicación proporcionado por el Solicitante. Una vez que se brinda una Notificación de No Desplazamiento/Inexistencia de Obligación de Reubicación, se determina que un hogar no califica para la asistencia conforme a la URA, a menos que las actividades del Programa se alteren en forma significativa.

2.2.3 Notificación de No Desplazamiento/Obligación de Reubicación Temporal

Todos los hogares que reciban un GIN que indique que necesitarán reubicarse por períodos de hasta 12 meses para completar las actividades del Programa recibirán una Notificación de No Desplazamiento/Obligación de Reubicación Temporal. A menos que se hayan identificado y aprobado condiciones extraordinarias durante el alcance inicial y la revisión del plan de reubicación, el Programa limita todo desplazamiento debido a actividades financiadas a la reubicación temporal.

2.2.4 Notificación de 30 días

Los hogares que se están reubicando temporalmente reciben una notificación con una antelación mínima de 30 días respecto de la fecha en que deben desocupar el lugar para permitir que continúen las actividades del Programa.

Los Solicitantes no pueden crear a sabiendas una situación de emergencia (no informar al Programa sobre los planes del proyecto, desconectar los servicios públicos, restringir el acceso y la salida con equipos de construcción, etc.) que requiera que los hogares desocupen el lugar con menos de 30 días de notificación por escrito por parte del Programa. Los hogares pueden optar por reubicarse en cualquier momento después de recibir la Notificación de 30 Días hasta la fecha indicada por el Programa sin pérdida de elegibilidad para la URA.

Si los planes del proyecto del Solicitante se retrasan, el Programa puede optar por proporcionar una Notificación de 30 Días revisada a los hogares afectados, con una nueva fecha de reubicación. Si los hogares no han podido obtener una vivienda de reubicación con la asistencia del Programa para la fecha de reubicación, el Solicitante debe retrasar las actividades del proyecto hasta que pueda obtener una vivienda adecuada.

2.2.5 Notificación de elegibilidad

El Programa proporcionará a los hogares una Notificación de Elegibilidad tan pronto como sea posible después de la determinación de que el hogar calificará como "personas desplazadas" según se define en la Sección 24.2(a)(9) del Título 49 del CFR y de que la validación del hogar cumpla con los requisitos de elegibilidad especificados en la Sección .

2.4. Los hogares que reciban una Notificación de Elegibilidad conservarán el derecho de regresar a su vivienda original después de completar las actividades del Programa, en lugar de recibir asistencia para la reubicación permanente.

El Programa solicita a los hogares que reciban una Notificación de Elegibilidad que indiquen sus preferencias de reubicación para apoyar la planificación precisa de la reubicación y el análisis del mercado. Las preferencias no son vinculantes y no afectan la elegibilidad del hogar para recibir asistencia y servicios conforme a la URA.

2.2.6 Notificación de 90 días

Los hogares que califican como "personas desplazadas", según se define en la parte 24.2(a)(9) del Título 49 del CFR, recibirán una Notificación de Elegibilidad por escrito con una antelación mínima de 90 días respecto de la fecha más temprana en que se les puede exigir que se reubiquen permanentemente. El Programa también puede utilizar esta fecha como la fecha más temprana para finalizar la asistencia para la reubicación temporal.

El Programa proporciona información sobre tres viviendas de reemplazo comparables y la cantidad máxima de pagos de viviendas de reemplazo disponibles para el hogar, junto con la Notificación de 90 Días.

Los hogares pueden reubicarse o iniciar un reclamo de asistencia para la reubicación en cualquier momento después de recibir la Notificación de 90 Días hasta la fecha de la reubicación proporcionada por el Programa, sin perder la elegibilidad para la URA. Los hogares tienen hasta 12 meses a partir de la fecha de la Notificación de 90 Días para ocupar una vivienda de reemplazo respecto de la cual desean solicitar asistencia para la reubicación.

2.3 Servicios de Asesoría de Reubicación

El Programa presta servicios de asesoría de reubicación a todas las personas desplazadas y a todas las personas no desplazadas que deben abandonar las propiedades asistidas para reubicarse temporalmente. Además, se prestan servicios de asesoramiento limitados a los Solicitantes del Programa y a los hogares que no están obligados a reubicarse para garantizar que se reciban las notificaciones y se entiendan claramente las políticas aplicables.

Hay especialistas en reubicación disponibles para responder cualquier pregunta sobre la Ley Uniforme y las políticas y los procedimientos de reubicación del Programa. Toda comunicación, ya sea en persona, por teléfono o por correo electrónico, se registra en el sistema de registro del Programa. La información individual sobre el hogar es mantenida en forma confidencial para todas las partes que no pertenezcan a esa familia, a menos que la divulgación sea autorizada previamente por el hogar. El Programa no brinda asesoramiento legal ni interviene en disputas entre propietarios/inquilinos u otras similares.

2.3.1 Reunión de admisión del hogar

El programa se reúne con todos los hogares que deben reubicarse para determinar sus necesidades y preferencias de reubicación. Siempre que sea posible, esta reunión se realiza en persona. La reunión se coordina con la entrega de la Notificación de 30 Días o la Notificación de 90 Días. Los hogares que reciben ambas notificaciones tienen derecho a más de una reunión cara a cara. La reunión puede llevarse a cabo antes de la entrega de la Notificación de 30 Días o la Notificación de 90 Días cuando aún no se conoce una fecha para la reubicación, pero se prevé que será dentro de los próximos 60 o 120 días, según corresponda.

La finalidad de la reunión de admisión es:

- Asegurarse de que todas las notificaciones aplicables que se describen en la Sección 2.2 hayan sido enviadas y comprendidas por el hogar.
- Describir el proceso de reubicación al hogar, incluidos los procedimientos para presentar reclamos por gastos y recibir pagos.
- Explicar los requisitos de elegibilidad para cada tipo de asistencia disponible, incluidos los cálculos de pago y las limitaciones aplicables.
- Recopilar la documentación del hogar que se utilizará para validar su elegibilidad y el monto de la asistencia.
- Recopilar información sobre las características específicas de la vivienda actual del hogar y sus necesidades de reubicación con respecto a la accesibilidad, el transporte y la comunidad.
- Recopilar datos demográficos del hogar para incluirlos en los informes de personas asistidas del Programa.

2.3.2 Vivienda de reemplazo comparable

El Programa revisa continuamente el mercado de las viviendas de alquiler para poder identificar viviendas de reemplazo comparables para los hogares que deben reubicarse. Se alienta a los hogares a revisar el mercado de las viviendas en alquiler y notificar al Programa sobre las propiedades preferidas. No se requiere que ningún hogar se reubique hasta que haya, como mínimo, una vivienda de reemplazo comparable disponible para ellos. Si se requiere que un hogar se reubique más de una vez debido a las actividades del Programa, incluida la renegociación potencial de los términos del contrato de locación debido a cambios en la duración prevista de la reubicación, el Programa identificará viviendas de reemplazo comparables para cada reubicación requerida.

Para ser identificada como comparable, una vivienda debe ser funcionalmente equivalente a la vivienda de desplazamiento. El término "funcionalmente equivalente" se refiere a que cumple la misma función y proporciona la misma utilidad. No requiere que la vivienda de reemplazo incluya las mismas características de la vivienda de desplazamiento.

Como mínimo, una vivienda comparable debe poder alojar en forma adecuada a todo el hogar que se está reubicando. Esto incluye proporcionar las adaptaciones médicamente necesarias requeridas por cualquier miembro del hogar. En la medida de lo posible, el Programa puede considerar los siguientes factores adicionales para determinar la comparabilidad de una unidad:

- Distancia de la vivienda de desplazamiento.
- Preferencias de barrio del hogar.

- Costo de alquiler relativo al mercado.
- Duración del contrato de locación y otros términos del alquiler.

Una vivienda está disponible para el hogar si este es informado sobre su ubicación y puede negociar con éxito un contrato de locación dentro de un tiempo razonable, si así lo desea. Si un hogar no intenta negociar un contrato de locación dentro de un tiempo razonable y la unidad se alquila posteriormente a otras personas, se pueden poner a disposición del hogar viviendas de reemplazo comparables adicionales a discreción del Programa. Por lo general, se entiende que un tiempo razonable son, al menos, 30 días calendario.

En caso de que el Programa no identifique ni ponga a disposición, al menos, dos viviendas de reemplazo comparables para la reubicación temporal y, al menos, tres viviendas de reemplazo comparables para la reubicación permanente, se deben documentar las razones para ofrecer menos unidades.

El Programa ofrecerá transporte a las propiedades identificadas a pedido. El Programa también puede ayudar a los hogares a completar las solicitudes de alquiler y satisfacer otros requisitos del proceso de negociación del contrato de locación. El Programa no brinda asesoramiento legal a los hogares.

En el caso que un inquilino elija voluntariamente reubicarse a una nueva comunidad que tenga un mercado de bienes raíces sustancialmente diferente al de la vivienda de desplazamiento, el Programa se reserva el derecho de llevar a cabo un análisis sobre el costo y la disponibilidad de vivienda comparable en la nueva comunidad y podría limitar el monto de los pagos de vivienda disponibles al inquilino de manera acorde.

2.3.3 Inspecciones de condiciones decentes, seguras y sanitarias (DSS)

El Programa lleva a cabo una inspección en persona de todas las viviendas de reubicación ocupadas por hogares asistidos para garantizar que haya condiciones decentes, seguras y sanitarias (*decent, safe and sanitary*, DSS). Esta inspección puede realizarse antes de la negociación del contrato de locación o después de ocuparse la vivienda. Cuando una vivienda está sujeta a una inspección sustancialmente similar por otro organismo de asistencia, el Programa puede optar por confiar en los resultados de la inspección llevada a cabo por el otro organismo. No hay límite para la cantidad de inspecciones que realizará el Programa por hogar.

Si una vivienda no pasa la inspección inicial, el propietario tendrá la oportunidad de solucionar los problemas identificados dentro de un tiempo razonable y solicitar una inspección de seguimiento. Si los problemas persisten después de la reinspección o si el hogar lo solicita, el Programa trabajará junto con el hogar para identificar una vivienda de reubicación alternativa.

2.3.4 Asistencia de mudanza

El Programa se comunica en forma periódica con los hogares para garantizar que se estén preparando adecuadamente para la reubicación en la fecha de reubicación. Esto incluye confirmar que el hogar está haciendo los planes correspondientes para mudarse o almacenar sus bienes personales. Se pueden hacer derivaciones a asesoramiento y otras fuentes de asistencia que puedan estar disponibles para los hogares que parezcan tener dificultades para adaptarse a la reubicación o para prepararse para la mudanza.

Tras su solicitud, el Programa podrá proporcionar a los hogares una lista de compañías de mudanza y almacenamiento con licencia en su área local. Esto no constituye un aval o una recomendación de ninguna compañía de la lista por parte del Programa. En especial cuando el efectivo disponible pueda ser un problema, el Programa puede organizar servicios de mudanza y almacenamiento en nombre del hogar. Dichas acciones deben ser autorizadas por el hogar.

2.3.5 Asistencia con los reclamos por gastos

El Programa se comunica habitualmente con los hogares reubicados para alentarlos a que presenten los reclamos elegibles de manera oportuna. Cuando sea necesario y así se solicite, el Programa podrá brindar asistencia para recopilar la documentación de gastos adecuada y completar todos los formularios de reclamo necesarios. Los hogares son responsables en última instancia de presentar todos los reclamos de pagos al Programa dentro de los plazos requeridos.

2.3.6 Asistencia gubernamental para la vivienda

Respecto de los hogares que puedan ser elegibles para la asistencia gubernamental para la vivienda y que califiquen como "personas desplazadas", el Programa los asesorará sobre los requisitos y los procedimientos, incluidos los plazos aplicables para coordinar con la fecha de reubicación del Programa, a fin de obtener una subvención del alquiler por ese largo plazo. Estos requisitos pueden ser considerados en la evaluación de las viviendas de reemplazo comparables por parte del Programa. En última instancia, queda a discreción del hogar solicitar y obtener esta asistencia.

Respecto de los hogares que reciban asistencia gubernamental para la vivienda en la vivienda de desplazamiento, el Programa trabajará con el hogar y su administrador de casos asignado para coordinar una transferencia o una pausa en la asistencia existente durante el período de reubicación.

2.3.7 Servicios de asesoría de reubicación

Como condición para recibir asistencia del Programa, los Solicitantes aceptan cumplir con la URA. Los Solicitantes deben informar al Programa sobre todos los hogares que ocupan la propiedad asistida y deben coordinar los planes de construcción con el Programa para asegurarse de que los hogares reciban la notificación y los servicios de reubicación adecuados. Los servicios de asesoramiento para los Solicitantes del Programa se centran en apoyar a los Solicitantes en sus esfuerzos de cumplimiento.

El Programa puede ayudar a los Solicitantes a divulgar en forma adecuada los ocupantes de la propiedad y los planes de construcción. Para mantener registros precisos, el Programa puede solicitar actualizaciones periódicas de esta información al Solicitante. El Programa también puede solicitar la asistencia del Solicitante para contactar a los ocupantes de la propiedad. Negarse a proporcionar la información o la asistencia solicitada puede considerarse una violación de la URA, que resultaría en que el Solicitante no sea elegible para recibir asistencia del Programa.

Si un Solicitante procura que un nuevo hogar ocupe la propiedad después de la fecha de solicitud al Programa y antes de la finalización sustancial de las actividades del Programa, el Programa solicita al Solicitante que proporcione una Notificación de Traslado durante las negociaciones, que indique que se puede requerir que el hogar se reubique y que no serán elegibles para recibir asistencia en virtud de la URA. Se brinda un ejemplo de Notificación de Traslado a todos los Solicitantes para facilitar la notificación. No notificar adecuadamente a los hogares que se mudan a la propiedad después de la fecha de solicitud puede considerarse una violación de la URA, que resultaría en que el Solicitante no sea elegible para recibir asistencia del Programa.

El Programa no interfiere en los esfuerzos del Solicitante para exigir el cumplimiento de los términos de ocupación legalmente acordados. Sin embargo, los Solicitantes deben mantener informado al Programa sobre todos los procedimientos de desalojo potenciales y reales a medida que ocurran, a fin de garantizar la documentación y la notificación adecuadas de la pérdida de elegibilidad para la URA del hogar. No informar adecuadamente al Programa por adelantado puede resultar en la pérdida de la elegibilidad para el Programa si el desalojo parece haberse llevado a cabo con el fin de vaciar la propiedad para la construcción. El Programa solicita que todos los hogares en mora reciban, al menos, 30 días para subsanar el problema antes de que el Solicitante proceda con un desalojo legal.

2.4 Requisitos de elegibilidad del hogar

Para ser elegible para recibir asistencia de la URA, un hogar debe:

- *Ser distinto de la(s) persona(s) o entidad responsable de la solicitud de un Programa de Recuperación de Viviendas NY Rising.* Un hogar se considera distinto si puede documentar que no comparte una unidad de vivienda con el Solicitante o Cosolicitante. Además, la ocupación por parte del hogar de la unidad de vivienda debe ser el resultado de una transacción en condiciones de independencia mutua con el Solicitante, el Cosolicitante u otro representante autorizado de la propiedad.
- *Ocupar activamente una unidad de vivienda dentro de una propiedad que reciba asistencia del Programa en el momento en que comiencen las actividades de rehabilitación o reconstrucción financiadas.* Todos los hogares que ocupen propiedades asistidas en la fecha de solicitud al Programa deben poder renovar su ocupación por la duración de la asistencia del Programa. Los hogares cuya ocupación comienza después de la fecha de solicitud están protegidos de manera similar, a menos que se les proporcione una Notificación de Traslado adecuada al comienzo de su ocupación.
- *Requerir reubicarse de la unidad de vivienda durante un mínimo de 1 día para completar las actividades del Programa.* La reubicación se requiere si las actividades del Programa en la unidad u otras partes de la propiedad harán que la unidad de vivienda no sea decente, segura e higiénica para ser habitada durante un tiempo superior a 8 horas. Esto incluye la restricción del acceso y la salida de la unidad, así como la provisión de servicios públicos.
- *Estar legalmente autorizado para ocupar la unidad de vivienda.* Se presume que todos los miembros del hogar realizan una ocupación legal, a menos que el hogar o miembros específicos del hogar hayan sido desalojados por la violación grave o reiterada de términos materiales del contrato de locación u ocupación. Dicho desalojo debe estar respaldado por una sentencia emitida por un tribunal estatal o local aplicable.
- *Estar legalmente presente en los Estados Unidos.* Un hogar debe certificar la cantidad de miembros del hogar que son ciudadanos o personas con nacionalidad de los Estados Unidos, o que son extranjeros legalmente presentes en los Estados Unidos. El Programa puede brindar asistencia a miembros adicionales del hogar siempre que sean el tutor legal, el custodio o el cuidador de, al menos, un ciudadano o una persona con nacionalidad de los EE. UU., o un extranjero calificado.

En caso de que se determine que un hogar que, de otra manera, estaría obligado a reubicarse no es elegible para recibir la asistencia de la URA, el Programa notificará al hogar por escrito sobre su determinación. Las notificaciones se realizarán personalmente o se enviarán por correo certificado o registrado de primera clase, con acuse de recibo solicitado, y se documentarán en el sistema de registro del Programa. Los hogares pueden apelar la determinación del Programa. Se aconseja a los Solicitantes que retrasen los planes de reubicación y construcción mientras dicha apelación esté pendiente.

2.5 Hogares que no responden

En caso que un hogar no responda fácilmente a la divulgación y las notificaciones del Programa, se realizan los esfuerzos de buena fe indicados a continuación para ubicar y contactar al hogar.

Si el GIN se devuelve al remitente, los esfuerzos del Programa pueden consistir en:

- Realizar al Solicitante un mínimo de tres solicitudes de información de contacto revisada o adicional respecto del hogar.
- Realizar búsquedas individuales y de ubicación en Lexis Nexis utilizando todas las combinaciones de nombre y dirección disponibles para el hogar.
- Realizar búsquedas generales en Internet y páginas blancas sobre el hogar en la medida de lo posible, dada la información proporcionada por el Solicitante.
- Colocar un aviso en el periódico en publicaciones locales con direcciones de propiedades para encontrar los hogares relevantes.

Si ninguno de estos esfuerzos lleva a localizar con éxito al hogar y a entregar el GIN, se considera que el hogar no responde, y el Programa no hará más intentos de enviar notificaciones al hogar.

Si un hogar al que se le exige reubicarse deja de responder a las actividades de divulgación o a las notificaciones del Programa antes de la fecha de reubicación, el Programa confirma con el Solicitante que el hogar continúa ocupando la propiedad. Si es así, la divulgación y las notificaciones continuarán hasta que el hogar responda, o podrá documentarse como no cooperativo, tal como se describe en la Sección 2.6. Si el hogar ya ha desocupado la propiedad, el Solicitante es responsable de documentar al Programa que la mudanza fue voluntaria y no está relacionada con las actividades del Programa o de proporcionar información de contacto activa sobre el hogar al Programa.

En todos los demás casos, se puede determinar que un hogar no responde de la siguiente manera:

- Un mínimo de dos intentos de comunicarse con el hogar utilizando la última información de contacto conocida que no dé como resultado una respuesta significativa. Si el hogar se traslada de una propiedad que sufrió daños sustanciales, se requiere un mínimo de cuatro intentos.
- Una solicitud, como mínimo, por parte del Solicitante de información de contacto actualizada u otra asistencia para comunicarse con el hogar que no produce nueva información o una respuesta del hogar.

Si un hogar que no responda se contacte posteriormente con el Programa, la comunicación, los servicios de asesoramiento y los pagos se reanudarán sin penalización alguna.

2.6 Hogares no cooperativos

Los hogares sujetos a reubicación deben cooperar con el Programa para recibir la asistencia y los pagos de la URA, lo que incluye desocupar la propiedad asistida de manera oportuna. Los hogares que no cooperan o no desocupen la propiedad de manera oportuna pueden ser objeto de desalojo, a fin de permitir que las actividades del Programa continúen.

El Programa espera que los hogares se reubiquen dentro de los plazos previstos en la Notificación de 30 Días o la Notificación de 90 Días, o que hayan notificado al Programa sobre un problema grave que afecte su capacidad de reubicación dentro del plazo establecido. En la mayoría de los casos, dicha notificación se realiza en forma de una apelación de una determinación del Programa (consulte la Sección 7.0) o una solicitud de adaptación razonable (consulte la Sección 6.0). Todas las expectativas de reubicación se suspenden mientras está pendiente una apelación o una solicitud de adaptación razonable.

En caso que un hogar que el Programa ha determinado que califica como "personas desplazadas", según se define en la Sección 24.2(a)(9) del Título 49 del CFR, no deje la propiedad asistida en la fecha de reubicación establecida (extendida según corresponda por las determinaciones por apelación o adaptación razonable), el hogar podrá ser desalojado "para el proyecto", sin penalización alguna para el Solicitante. El hogar conserva su derecho a la asistencia para la reubicación y los pagos, siempre que se ocupe una vivienda permanente adecuada y se presenten los reclamos de pago dentro de los plazos requeridos. Los honorarios legales incurridos en el desalojo, si correspondiese, no son gastos elegibles para la URA.

En caso que un hogar que no califica como "personas desplazadas", según se define en la Sección 24.2(a)(9) del Título 49 del CFR, no deje la propiedad asistida en la fecha de reubicación establecida (extendida según corresponda por las determinaciones por apelación o adaptación razonable), el Programa continuará identificando y poniendo a disposición viviendas de reemplazo comparables para el hogar. Al notificar al hogar sobre viviendas de reemplazo comparables disponibles, el Programa solicitará, además, que el hogar proporcione sus planes para reubicarse dentro de los próximos 30 días. Los hogares que no se reubiquen o no proporcionen un plan de reubicación revisado después de, al menos, dos de dichas solicitudes por parte del Programa durante un período no inferior a 30 días después de la fecha de reubicación establecida pueden considerarse no cooperativos y pueden ser desalojados "para el proyecto", sin penalización alguna para el Solicitante. Además, se considera que dichos hogares han renunciado a todos los derechos disponibles para ellos en virtud de la URA.

2.7 Renuncia a la asistencia para la reubicación

El Programa reconoce que los hogares pueden optar por no recibir la asistencia para la reubicación o los beneficios proporcionados por la URA. Los hogares pueden renunciar a sus derechos firmando una declaración por escrito que identifique específicamente la asistencia y los pagos que el hogar ha elegido no aceptar. La declaración también debe mostrar claramente que el hogar ha sido informado sobre la asistencia y los pagos que tienen derecho a recibir. Una vez que un hogar renuncia a sus derechos de esta manera, el Programa cesa toda comunicación con el hogar con respecto a la asistencia o los pagos a los que renunció.

En caso de que un hogar sea elegible para recibir asistencia o pagos diferentes después de una renuncia, el Programa informará al hogar sobre los cambios en su elegibilidad por escrito. El hogar puede

optar en ese momento por solicitar la nueva asistencia y los nuevos pagos o puede optar nuevamente por renunciar a sus derechos. Se requiere una nueva declaración escrita y firmada para renunciar a sus derechos a la nueva asistencia y los nuevos pagos.

El Programa nunca alienta a los hogares a renunciar a sus derechos conforme a la URA.

3.0 Reubicación temporal

De acuerdo con el plan contra el desplazamiento del Programa, los Solicitantes deben planificar completar todas las actividades de rehabilitación y reconstrucción financiadas dentro de los 12 meses. Los fondos del Programa tampoco deben usarse para cambios en el uso o la ocupación de propiedades asistidas ni para enriquecer al Solicitante. En consecuencia, el Programa presume que toda reubicación debido a actividades del Programa, excluidas las condiciones imprevistas y las excepciones especiales, será de naturaleza temporal.

3.1 Gastos elegibles

El Programa reembolsa a los hogares que son reubicados temporalmente todos los gastos de bolsillo razonables incurridos en relación con la reubicación. Para recibir el reembolso, el hogar debe presentar la documentación fuente aplicable para justificar el costo incurrido. Además, el hogar debe proporcionar una prueba de la ocupación o la intención de ocupar una vivienda digna, segura y sanitaria con el tamaño adecuado para acomodar a todos los ocupantes. Los gastos por reubicación más allá de los parámetros descritos en este manual deben ser aprobados previamente por el Programa antes de que el hogar incurra en el costo. Los hogares reubicados podrán ser responsables de asumir cualquier costo no aprobado por el Programa por adelantado.

3.1.1 Aumento de los costos de vivienda

El Programa pagará la diferencia entre el alquiler real más los costos de los servicios públicos incurridos en la unidad temporal y el alquiler más los costos promedio anuales de los servicios públicos incurridos en la vivienda de desplazamiento. El Programa limita los costos reales del alquiler en función de los costos de viviendas de reemplazo comparables disponibles al momento de la reubicación y de acuerdo con la duración prevista de la reubicación. Cuando un hogar recibe un subsidio mensual para la vivienda, el importe del subsidio se resta del importe del alquiler del contrato al determinar el aumento en el costo de la vivienda. El Programa también puede limitar los costos básicos de vivienda al 30% del ingreso familiar para los hogares de ingresos bajos a moderados.

Para las reubicaciones de menos de un mes, el aumento del costo de la vivienda se prorroga por la cantidad de días de la reubicación. En caso que un hogar se traslade a un hotel u otro alojamiento similar, los costos del hotel deben ser necesarios y razonables para el área en la que se encuentran.

El Programa paga el aumento de los costos de vivienda desde la fecha de vigencia del contrato de ocupación para la unidad temporal hasta la fecha en que el contrato de ocupación se extinga efectivamente para regresar a la vivienda de desplazamiento, a menos que el regreso ocurra después de la fecha de reubicación permanente indicada en una Notificación de 90 Días. En caso que el hogar no regrese a la vivienda de desplazamiento o regrese después de la fecha de reubicación permanente indicada en una Notificación de 90 Días, el aumento de los costos de vivienda se pagará hasta la fecha más temprana entre:

- La fecha en que el hogar renuncia a su derecho a los pagos por reubicación temporal;
- La fecha de regreso a la vivienda que el Programa indicó al hogar;
- La fecha en que el hogar ocupa una vivienda de reemplazo permanente; y
- La fecha de reubicación permanente indicada en una Notificación de 90 Días.

En el caso que los miembros del hogar se reubiquen en forma separada, el pago total a todos los miembros del hogar combinado no excederá la diferencia entre el costo máximo de reemplazo de vivienda

establecido en el Programa más los costos combinados de los servicios públicos incurridos en cada unidad temporal y el alquiler más los costos promedio anuales de los servicios públicos incurridos en la vivienda de desplazamiento. Ningún miembro del hogar recibirá un pago mayor que la diferencia entre los costos reales de la persona incurridos en la unidad temporal y su parte del alquiler, más los costos de los servicios públicos anuales promedio incurridos en la vivienda de desplazamiento. El Programa establece el costo máximo de la vivienda de reemplazo sobre la base de la suposición de que todo el hogar se reubicará, independientemente de cuándo se informe al Programa sobre los planes de reubicación reales del hogar.

3.1.2 Otros gastos mensuales de su bolsillo

El Programa paga los siguientes gastos de bolsillo mensuales incurridos durante el período de reubicación, excepto según se indique. No se requiere que los hogares tengan un aumento en los costos de vivienda para recibir el pago de otros gastos mensuales.

- *Asignación para comidas.* En caso que un hogar se traslade a alojamientos donde el acceso a la cocina no sea factible (un hotel, por ejemplo), el Programa pagará una asignación diaria para alimentos de conformidad con la asignación para comidas de la Contraloría del Estado de Nueva York para viajes de empleados, según lo establecido por la Administración Federal de Servicios Generales (General Service Administration, GSA) de los EE. UU.: <https://www.gsa.gov/travel/plan-book/per-diem-rates>. Los niños menores de 12 años recibirán el 75% de la asignación diaria para comidas establecida por la GSA.
- *Asignación para transporte.* Si el viaje de un miembro del hogar al trabajo o la escuela aumenta en más de 30 millas, el Programa paga una asignación para transporte de \$375 por mes. La asignación se paga por cada miembro del hogar que sufra un aumento en el viaje diario de más de 30 millas.
- *Tarifas por mascotas.* A los hogares que tengan mascotas, el Programa les paga tarifas mensuales por mascotas no incluidas en el alquiler mensual, hasta el importe que resulte menor entre el alquiler mensual de la unidad temporal y el costo máximo de vivienda de reemplazo establecido por el Programa. El Programa también puede pagar los costos de alojamiento de mascotas en caso que no haya alojamientos que admitan mascotas durante la totalidad o una parte de la reubicación. Se pueden pagar costos únicos de alojamiento de mascotas incurridos durante las mudanzas hacia la unidad temporal o desde ella, además de las tarifas mensuales recurrentes por mascotas para la unidad temporal. Los costos de alojamiento de mascotas no pueden superar los \$40 por día.
- *Estacionamiento.* En caso de que un hogar se mude a un lugar donde no haya estacionamiento disponible de forma gratuita, el Programa paga las tarifas mensuales de estacionamiento hasta el importe que resulte menor entre el alquiler mensual de la unidad temporal y el costo máximo de vivienda de reemplazo establecido por el Programa. A los hogares que pagaron por el estacionamiento en la vivienda de desplazamiento, el Programa les pagará la diferencia entre los costos de estacionamiento en la unidad temporal, hasta el máximo del Programa, y los costos de estacionamiento incurridos en la vivienda de desplazamiento.
- *Cargos por evaluación comunitaria.* En caso que un hogar se traslade a una comunidad que cobra a los residentes un cargo por evaluación obligatoria, acceso o servicios, el Programa pagará los cargos cobrados. El Programa no paga instalaciones optativas a menos que

el cargo sea necesario para lograr adaptaciones funcionalmente equivalente a las de la vivienda de desplazamiento.

- *Costos de almacenamiento.* Los hogares pueden optar por almacenar bienes personales que no se pueden acomodar fácilmente en la unidad temporal. El Programa paga los costos mensuales de almacenamiento incurridos, siempre que el contrato de almacenamiento no sea anterior a la reubicación de la vivienda de desplazamiento.

El período de reubicación comienza en la fecha en que el hogar desocupa la vivienda de desplazamiento y continúa hasta la fecha en que el hogar regresa a la vivienda de desplazamiento, a menos que el regreso ocurra después de la fecha de reubicación permanente indicada en una Notificación de 90 Días. En caso que el hogar no regrese a la vivienda de desplazamiento o regrese después de la fecha de reubicación permanente indicada en una Notificación de 90 Días, el período de reubicación finaliza en la fecha que resulte más temprana entre:

- La fecha en que el hogar renuncia a su derecho a los pagos por reubicación temporal;
- La fecha de regreso a la vivienda que el Programa indicó al hogar;
- La fecha en que el hogar ocupa una vivienda de reemplazo permanente; y
- La fecha de reubicación permanente indicada en una Notificación de 90 Días.

3.1.3 Gastos de traslado

El Programa paga los costos de mudanza efectivamente incurridos por el hogar para mudarse a la unidad temporal y regresar a la vivienda de desplazamiento. Se alienta a los hogares a utilizar una compañía de mudanzas asegurada y con licencia para limitar la responsabilidad por los bienes perdidos, robados o dañados en el proceso de mudanza. Además, el Programa paga los costos efectivamente incurridos por el traslado de suministros para respaldar mudanzas hechas por el propio hogar o por una compañía. El Programa puede solicitar tres cotizaciones de compañías de mudanzas profesionales para establecer un costo razonable elegible para una mudanza hecha por el propio hogar.

En caso que se requiera que un hogar se mude de una unidad temporal a otra (debido a cambios en la duración de la reubicación o condiciones de DSS, por ejemplo), el Programa pagará, además, el traslado a la nueva unidad temporal. El Programa no paga las mudanzas durante el período de reubicación que el hogar realice en forma voluntaria.

Además de los costos de mudanza, el Programa paga los siguientes costos efectivamente incurridos en cada mudanza elegible:

- Suministros o servicios para limpiar la unidad que se desocupa de acuerdo con los términos de ocupación.
- Desconexión/Reconexión de servicios públicos.
- Reconexión telefónica.
- Reconexión de cable/internet, siempre que el hogar haya mantenido los servicios en la vivienda de desplazamiento.
- Las tarifas, hasta un mes de alquiler en la unidad a la que se están mudando, pagadas a agentes inmobiliarios con licencia para respaldar la negociación de los términos y los contratos de ocupación.
- Tarifas de solicitud requeridas por la unidad temporal a la que se está trasladando, más un número razonable de potenciales unidades temporales alternativas.

3.1.4 Cargos por extinción de locación

El Programa ha determinado que hay viviendas de reemplazo comparables limitadas disponibles en las áreas del Programa para períodos de ocupación de menos de 12 meses. Por lo tanto, el Programa paga los cargos razonables por extinción de locación, asociados a los hogares que no cumplen con los contratos de ocupación de 12 meses para regresar a la vivienda de desplazamiento al finalizar las actividades del Programa. El Programa también paga los cargos razonables por extinción incurridos cuando el Programa requiere que el hogar se traslade a una nueva unidad temporal antes de la conclusión del período de ocupación. Los cargos por extinción incurridos para reubicarse voluntariamente en cualquier propiedad que no sea la vivienda de desplazamiento son gastos no elegibles.

El Programa coordina la limitación de los cargos por extinción con los hogares y los propietarios temporales en la medida de lo posible a no más de dos meses de alquiler en la unidad temporal. El Programa puede limitar aún más el importe pagado cuando el alquiler de la unidad temporal excede el costo máximo de vivienda de reemplazo establecido por el Programa.

3.1.5 Depósitos de garantía

Debido a la presunta naturaleza temporal de la reubicación, el Programa aconseja a los Solicitantes que retengan los depósitos de seguridad correspondientes durante toda la reubicación. Para ayudar a los hogares con el costo de asegurar una unidad temporal sin recibir su depósito de garantía de la unidad de desplazamiento, el Programa paga depósitos de garantía reembolsables para la unidad temporal. El importe de cualquier depósito de garantía no deberá exceder el importe de dos meses de alquiler de la unidad temporal, a menos que se requiera una garantía adicional para obtener viviendas a precio de mercado para hogares de ingresos bajos a moderados.

Para garantizar que dichos fondos se devuelvan en última instancia al Programa, el Programa requiere que el hogar y el propietario de la unidad temporal firmen una cláusula adicional en el contrato de locación temporal. La cláusula adicional indica que el depósito de garantía, menos el monto de los daños causados por el inquilino, se devolverá directamente a la Corporación del Fondo Fiduciario para la Vivienda (Housing Trust Fund Corporation, HTFC) al finalizar la ocupación de la unidad temporal por parte del hogar.

3.2 Gastos no elegibles

Los Solicitantes no son elegibles para recibir ningún pago conforme a la URA por la propiedad asistida. Esto incluye una indemnización por los ingresos de alquiler perdidos durante el período de reubicación. Los hogares reubicados no tienen derecho al pago de ninguno de los siguientes gastos:

- El costo de trasladar cualquier estructura u otra mejora de bienes inmuebles a la vivienda de desplazamiento respecto de la cual el hogar se reservó la titularidad.
- Intereses de un préstamo para cubrir gastos de mudanza.
- Lesiones personales.
- Cualquier tarifa legal u otro costo para preparar un reclamo por un pago de reubicación o para representar al demandante ante el Programa.
- Gastos para buscar una vivienda de reemplazo, que no sean las tarifas cobradas por un agente inmobiliario con licencia.
- Costos del almacenamiento de bienes personales en bienes inmuebles que ya son de propiedad del hogar o alquilados por el hogar.

- Depósitos reembolsables de servicios públicos.

Los hogares de reubicación que no presentan un relamo de asistencia URA antes de ser elegibles para una reubicación permanente y seleccionar una vivienda permanente no son elegibles para recibir pagos retroactivos por costos de reubicación incurridos antes de la elegibilidad para la reubicación permanente y selección de una vivienda de reemplazo permanente sin importar la naturaleza del gasto.

3.3 Duración de la reubicación y regreso a la vivienda

Se notifica a los hogares que deben reubicarse y abandonar la vivienda de desplazamiento con una antelación mínima de 30 días. La disponibilidad de viviendas de reemplazo comparables puede retrasar la reubicación más allá de los 30 días. Los Solicitantes no pueden realizar actividades que impidan el acceso del hogar a la vivienda, la habitabilidad de la vivienda o la seguridad general de la propiedad hasta que el hogar se haya reubicado completamente en una unidad temporal o el Programa haya determinado que es un hogar no cooperativo según la Sección 2.6.

El Programa estima la duración de la reubicación en función del alcance de trabajo financiado al momento de la reubicación. Las duraciones estimadas pueden utilizarse a los fines de la planificación, incluida la evaluación de la idoneidad de las opciones de vivienda de reemplazo. Independientemente de la duración estimada, la reubicación temporal continuará hasta que se completen las actividades del Programa y la vivienda de desplazamiento vuelva a estar en condiciones decentes, seguras y sanitarias o el hogar se reubique en forma permanente, lo que ocurra primero. Un hogar es reubicado de manera permanente después de la fecha de reubicación indicada en una Notificación de 90 Días, incluso si el hogar no ha desocupado la unidad temporal. Los Solicitantes o los representantes autorizados de la propiedad no pueden cobrar el alquiler de la vivienda de desplazamiento a los hogares reubicados.

El Programa se basa en la Inspección Final para establecer que las actividades del Programa están completas y que la propiedad tiene condiciones decentes, seguras y sanitarias. Una vez que se realiza una Inspección Final aprobada, el programa notifica a los hogares reubicados por escrito para que regresen a la vivienda de desplazamiento dentro de los 30 días. La Notificación de Regreso a la Vivienda se realizará personalmente o se enviarán por correo certificado o registrado de primera clase, con acuse de recibo solicitado, y se documentarán en el sistema de registro del Programa. También se brindará una copia de la Notificación de Regreso a la Vivienda al Solicitante para facilitar las negociaciones sobre la ocupación al regreso.

En circunstancias extraordinarias, se puede permitir que un hogar regrese a una propiedad que no ha tenido una Inspección Final aprobada, siempre que la vivienda esté en condiciones decentes, seguras y sanitarias. En ninguna circunstancia se permitirá a un hogar ocupar una vivienda que no tenga condiciones decentes, seguras y sanitarias.

Los Solicitantes deben otorgar a los hogares reubicados nuevos contratos de ocupación a su regreso durante un período no menor de 12 meses. Los términos de la ocupación, incluido el costo y todos los servicios previos a la reubicación, no deben ser diferentes de los términos

previos a la reubicación durante el período de regreso de 12 meses. Los hogares deben tener la oportunidad de reemplazar a los miembros del hogar que no regresen para mantener el tamaño del hogar previo a la reubicación; sin embargo, el Solicitante o el representante autorizado de la propiedad se reserva el derecho de examinar a los nuevos ocupantes propuestos de conformidad con las leyes estatales y locales aplicables. Los contratos de ocupación al regreso deben presentarse al Programa para su revisión.

Si el hogar decide no procurar o no negocia los términos de ocupación al regreso antes de la fecha comunicada de regreso a la vivienda sin culpa alguna del Solicitante, el Cosolicitante o el representante autorizado de la propiedad, la vivienda podrá ser publicada para su ocupación al precio del mercado sin restricciones respecto del Programa.

3.4 Pagos

Se requiere que los hogares documenten su reubicación de la vivienda de desplazamiento y la ocupación de alojamientos decentes, seguros y sanitarios antes de recibir los pagos de la URA. Si el hogar no puede financiar la actividad de reubicación hasta el reembolso sin dificultades excesivas, el Programa puede adelantar los pagos utilizando estimaciones de costos al recibir la documentación que justifique la intención de reubicarse. Todos los fondos adelantados de esta manera se deben conciliar posteriormente con los costos efectivamente incurridos y justificados por la documentación de ocupación.

El Programa alienta a los hogares a presentar la documentación sobre los gastos en forma continua durante la reubicación. El Programa emite pagos de la URA semanalmente a los hogares que han presentado la documentación adecuada de los gastos elegibles. El Programa mantiene registros sobre el monto total de los pagos de la URA realizados a cada hogar reubicado durante toda la reubicación. Al concluir la reubicación, se solicita al hogar que reconozca el monto total de los pagos recibidos como reclamo de asistencia completo y preciso. Al recibir este acuse de recibo, el Programa cierra el expediente del hogar, y el hogar no puede presentar ningún gasto adicional para su pago.

Todos los pagos se emiten al hogar reubicado, a menos que el hogar autorice por escrito al Programa para que realice pagos a un tercero en su nombre. Los pagos realizados a terceros se realizan de la misma manera que los pagos realizados directamente al inquilino. El Programa proporciona una confirmación por escrito a los hogares durante la reubicación de todos los pagos realizados en su nombre a terceros. El Programa prefiere realizar los pagos por reubicación de vivienda y los pagos por depósito de garantía directamente al propietario o a la entidad de locación cuando todas las partes lo acepten. Los hogares pueden autorizar un pago único o recurrente a un tercero por cualquier gasto elegible.

4.0 Reubicación Opcional

Los hogares que ocupan rehabilitaciones patrocinadas por el Programa que no se completan para lograr los estándares de DSS, pueden recibir la oferta de un paquete de ubicación consistente con los costos fijos de mudanza de la Administración Federal de Carreteras (Federal Highway Administration, FHWA) y con los costos promedio de mudanza en Nueva York, para ayudarlos a reestablecerse en una propiedad de alquiler DSS.

6.0 Desplazamiento permanente

Las políticas del programa se esfuerzan por lograr una cifra de cero desplazamientos permanentes involuntarios. Los Solicitantes que eviten estas políticas a propósito para desplazar a inquilinos no son elegibles para recibir asistencia del Programa, y además podrían ser responsables por los costos en que incurra el Programa para reubicar permanentemente a las viviendas afectadas adversamente por sus acciones. Este manual se refiere al desplazamiento permanente causado por actividades permisibles del Programa.

6.1 Actividades de desplazamiento permisibles

Dentro de los parámetros de los Programas de Recuperación de Viviendas NY Rising descritos en el Plan de Acción del Estado de Nueva York para el Programa de Subvención en Bloque para el Desarrollo Comunitario y Recuperación ante Desastres (Plan de Acción), y según se definen en mayor medida en los manuales de políticas, los acuerdos de subvenciones y otros documentos rectores del Programa, existe un número limitado de actividades permisibles que pueden resultar en que los grupos familiares califiquen como "personas desplazadas" según lo definido en la Sección 24.2(a)(9) del Título 49 del CFR. Cada caso individual podría quedar sujeto a una revisión del Programa antes de autorizar el desplazamiento permanente de las viviendas. En general, se considera que las siguientes son condiciones extremas e imprevistas que siguen justificando la recepción de fondos del Programa a pesar de haber causado el desplazamiento permanente.

- Las propiedades sujetas a elevación o reconstrucción obligatoria que no pueden obtener permisos de construcción o aprobación de zonificación para regresar la misma cantidad de unidades de vivienda a la propiedad que había antes del evento que califica. Esto también puede incluir casos en los que el alojamiento que requiere el grupo familiar ocupante no se puede incorporar en los planes del proyecto.
- Los proyectos que requieran una reubicación que supere los 12 meses, sin falta alguna por parte del Solicitante. Los retrasos que no suponen una falta del Solicitante pueden ser causados por faltantes de recursos, cambios en el alcance aprobado, instancias reconocidas de fraude por parte del contratista u otras dificultades demostrables. Las familias desplazadas siguen teniendo derecho a regresar como una alternativa al desplazamiento permanente hasta que se completen las actividades del Programa.
- La reubicación permanente de una propiedad asistida debido a notificaciones incompletas o incorrectas acerca de la reubicación, siempre y cuando el Solicitante coopere plenamente con todos los esfuerzos del Programa por comunicarse con las familias afectadas.

Además, el Programa respalda el desplazamiento permanente voluntario cuando los pagos totales de vivienda de reemplazo son menores a los límites especificados en la Sección 24.402(a) del Título 49 del CFR.

6.2 Gastos Elegibles

El programa les brinda a las personas desplazadas pagos de vivienda de reemplazo y el reembolso de gastos razonables de mudanza y otros gastos relacionados pagados de su bolsillo. Excepto según se especifica en la Sección 4.2.2 al brindar asistencia con el pago

inicial, el Programa requiere un comprobante de ocupación de una vivienda decente, segura e higiénica de un tamaño adecuado para alojar a todos los ocupantes antes de la emisión de pagos de vivienda. Para recibir el reembolso, la persona desplazada debe presentar la documentación fuente aplicable para justificar el costo incurrido.

Los gastos que superen 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 reubicados podrán ser responsables de asumir cualquier costo no aprobado por el Programa por adelantado.

5.2.1 Asistencia para Alquiler

Las personas desplazadas que ocupen una vivienda en alquiler de reemplazo dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reubicación permanente podrán recibir asistencia con el alquiler, que se calcula como 42 multiplicado por la diferencia entre el alquiler mensual y el costo de los servicios públicos en una vivienda de reemplazo comparable identificada por el Programa, y el alquiler mensual básico en la vivienda de desplazamiento. En caso de que el alquiler mensual y el costo de los servicios públicos en la vivienda de reemplazo actual sean menores a los costos estimados para la vivienda de reemplazo comparable identificada por el Programa, la persona desplazada solo podrá recibir 42 veces la diferencia entre los costos mensuales reales y el alquiler mensual básico.

El alquiler mensual básico es el costo mensual promedio de alquiler y servicios públicos en la vivienda de desplazamiento durante los 12 meses anteriores a la reubicación por actividades del Programa. En caso de que el costo de alquiler mensual promedio sea menor al valor de alquiler justo de mercado por el mismo tiempo, el Programa utiliza el alquiler justo de mercado para determinar el alquiler mensual básico. Cuando los ingresos brutos mensuales promedio de la persona desplazada al momento de la reubicación está clasificado como "bajos ingresos" según la Encuesta Anual de Límites de Ingresos para los Programas de Vivienda Pública y Sección 8 (Annual Survey of Income Limits for the Public Housing and Section 8 Programs) del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development), el alquiler mensual básico es el 30% de los ingresos brutos mensuales promedio.

En caso de que un hogar que califique como "personas desplazadas" según la definición de la Sección 24.2(a)(9) del Título 49 del CFR esté viviendo por separado cuando pasan a ser personas desplazadas, el hogar puede decidir seguir viviendo juntos o continuar viviendo por separado sin sufrir un efecto adverso sobre su elegibilidad para recibir asistencia URA. Si se informara al Programa sobre el deseo de seguir viviendo por separado, o en caso de que miembros selectos del hogar renuncien a sus derechos a recibir asistencia URA, el Programa identifica viviendas de reemplazo comparables de un tamaño adecuado para alojar a cada componente separado del hogar anterior. La asistencia con el alquiler también se calcula individualmente para cada componente por separado del hogar anterior según la vivienda de reemplazo comparable y los costos de alquiler mensual básico comparables en que incurren esos miembros específicos del hogar anterior.

5.2.2 Asistencia con el pago inicial

Las personas desplazadas pueden elegir comprar una vivienda. En estas instancias, y cuando la compra ocurre dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reubicación permanente, el Programa brinda asistencia con el pago inicial equivalente al monto máximo de asistencia con el alquiler que le corresponde a la persona desplazada según la Sección 4.2.1, asumiendo la selección de la vivienda de reemplazo más comparable del Programa.

El pago total debe aplicarse al precio de compra de la vivienda de reemplazo y los gastos incidentales relacionados. Por lo tanto, el Programa prefiere emitir dichos bajos junto con el cierre de la compra de la vivienda de reemplazo por parte de la persona desplazada. Donde no resulta posible esta coordinación, el Programa garantiza que el pago le reembolsará a la persona desplazada los costos de bolsillo en que incurra antes o al momento del cierre.

5.2.3 Asistencia para la vivienda por brecha

En caso de que una persona desplazada quede desplazada mientras estaba ubicada temporalmente debido a las actividades del Programa, el Programa puede brindar asistencia para la vivienda por brecha hasta el momento en el cual la persona desplazada identifique una vivienda de reemplazo permanente. Si la persona desplazada no identifica una vivienda de reemplazo permanente adecuada dentro de los 12 meses siguientes a la fecha de reubicación permanente, finalizará la asistencia por brecha y el reclamo será cerrado administrativamente por el Programa. Se brinda notificación escrita a la persona desplazada que indica que su reclamo ha sido cerrado debido a que no identificó y ocupó una vivienda de reemplazo permanente dentro del marco de tiempo establecido por el Programa.

El importe de los pagos de asistencia para la vivienda por brecha equivale al monto del aumento en el costo de vivienda que corresponde a la persona desplazada según la Sección 3.1.1 más cualquier otro costo de bolsillo documentado que no se consideren gastos de reubicación permanentes pero que sean elegibles para un reembolso del Programa conforme a la Sección 3.1.2. Los pagos de asistencia para la vivienda por brecha no son pagos temporarios de asistencia y, por lo tanto, se consideran pagos en cuotas contra el pago de vivienda de reemplazo total de la persona desplazada.

Los pagos de asistencia para la vivienda por brecha no deben superar el importe máximo de asistencia con el alquiler que le corresponde a la persona desplazada según la Sección 4.2.1, asumiendo la selección de la vivienda de reemplazo más comparable del Programa. Las personas desplazadas de ingresos bajos y moderados pueden recibir pagos de asistencia para la vivienda por brecha que superen el máximo según lo determinado en la Sección 4.2.1, incluido el máximo establecido en la Sección 24.402(a) del Título 49 del CFR. En caso de que el costo de la vivienda de reemplazo seleccionada tenga como resultado un importe del pago de vivienda de reemplazo final menor al importe total de asistencia para la vivienda por brecha brindado hasta la fecha, el Programa no requiere la devolución de fondos.

5.2.4 Gastos de traslado

Las personas desplazadas tienen derecho a recibir un pago para cubrir gastos de mudanza, determinado de una de las siguientes maneras:

- El reembolso o pago directo de un servicio de mudanza comercial, licenciado y avalado.
- El reembolso de los costos reales incurridos para completar una mudanza por cuenta propia. Los gastos de mudanza por cuenta propia pueden incluir suministros de empaque, costos de alquiler de equipos y costos razonables de transporte.
- Un pago fijo de gastos de mudanza sobre la base de la edición más reciente del Calendario de Costos Fijos de Traslado Residencial aprobado por la Administración Federal de Carreteras (Federal Highway Administration). Se requiere documentación que acredite la ocupación de la vivienda de reemplazo para recibir un pago fijo por gastos de mudanza.

5.2.5 Otros gastos relacionados

El Programa paga los costos reales en que incurran las personas desplazadas, excepto según se indique lo contrario, por los siguientes gastos de reubicación relacionados: Todos los reclamos deben estar adecuadamente respaldados con documentación adecuada de los gastos, presentada al Programa dentro de los 18 meses siguientes a la fecha de reubicación permanente indicada en la Notificación de 90 Días o la fecha en que se ocupó la vivienda de reemplazo, cual suceda primero.

- *Limpieza de mudanza.* El costo documentado de suministros o servicios para limpiar la vivienda luego de desocuparla según los términos de ocupación.
- *Embalaje/desembalaje.* Los costos documentados de empaque, embalaje, desempaque y desembalaje de suministros y servicios requeridos para mudarse a la vivienda de reemplazo permanente. Los costos reales podrían no reembolsarse a personas desplazadas que reciben un pago fijo por gastos de mudanza.
- *Almacenamiento.* El costo total incurrido para almacenar objetos personales durante un período que no supere los 12 meses siguientes a la fecha de reubicación permanente indicada en la Notificación de 90 Días o la fecha en que se ocupó la vivienda de reemplazo, cual suceda primero. El seguro que requiere el contrato de almacenamiento también es reembolsable.
- *Cargos de restablecimiento residencial.* Cualquier cargo adicional que se cobre por desconectar y reconectar electrodomésticos y otra propiedad personal especializada. Los cargos no reembolsables por cancelación y establecimiento de servicios públicos también son reembolsables.
- *Honorarios de corredor.* Las tarifas, hasta un mes de alquiler en la unidad a la que se están mudando, pagadas a agentes inmobiliarios con licencia para respaldar la negociación de los términos y los contratos de ocupación.
- *Cargo de solicitud.* Cualquier cargo de solicitud necesario para asegurar la vivienda de reemplazo seleccionada, más un número razonable de posibles viviendas de reemplazo alternativas.
- *Depósito de garantía.* Para facilitar el que las personas desplazadas negocien exitosamente la ocupación de viviendas de reemplazo, el Programa podrá pagar el importe del depósito de garantía de la vivienda de reemplazo que supere el importe del depósito de garantía devuelto de la vivienda de desplazamiento. Los pagos del depósito de garantía no pueden superar los dos meses de alquiler en la vivienda de reemplazo.

5.3 Gastos No Elegibles

Los solicitantes de los Programas de Recuperación de Viviendas NY Rising no pueden ser desplazados de la propiedad para la cual presentaron una solicitud para recibir asistencia. Las personas desplazadas no tienen derecho a recibir un pago por cualquiera de los siguientes gastos.

- El costo de trasladar cualquier estructura u otra mejora de bienes inmuebles a la vivienda de desplazamiento respecto de la cual el hogar se reservó la titularidad.
- Intereses de un préstamo para cubrir gastos de mudanza.
- Lesiones personales.
- Cualquier tarifa legal u otro costo para preparar un reclamo por un pago de reubicación o para representar al demandante ante el Programa.
- Gastos para buscar una vivienda de reemplazo, que no sean las tarifas cobradas por un agente inmobiliario con licencia.

- Costos del almacenamiento de bienes personales en bienes inmuebles que ya son de propiedad del hogar o alquilados por el hogar.
- Depósitos de garantía y servicios públicos reembolsables, excepto según lo dispuesto en la Sección 4.2.5

5.4 Pagos

El cronograma de pagos está determinado por el tipo de asistencia que se brinda. **Con la** excepción de la asistencia con el pago inicial, todos los pagos de vivienda de reemplazo se emiten en al menos dos cuotas con un pago final reservado hasta que el programa pueda documentar la ocupación continua en la vivienda de reemplazo seleccionada por un período no menor a los 3 meses. La asistencia con el pago inicial se podrá emitir en un pago único coordinado con el cierre de la compra de la vivienda. Hasta el límite posible, el pago por mudanza y otros gastos relacionados pagados de su bolsillo se combinan con un pago de vivienda de reemplazo al momento de recibir la documentación adecuada de los costos incurridos.

Si hogar no puede financiar la reubicación hasta el reembolso sin dificultades excesivas, el Programa puede adelantar los pagos utilizando estimaciones de costos al recibir la documentación que justifique la intención de reubicarse. Todos los fondos adelantados de esta manera se deben conciliar posteriormente con los costos efectivamente incurridos. No se emitirán pagos antes de que la persona desplazada reciba la Notificación de 90 días con una fecha de reubicación.

Todos los pagos se emiten a las personas desplazadas, a menos que la persona autorice por escrito al Programa para que realice pagos a un tercero en su nombre. Los pagos realizados a terceros se realizan de la misma manera que los pagos realizados directamente al inquilino. El Programa proporciona una confirmación por escrito a la persona desplazada durante la reubicación de todos los pagos realizados en su nombre a terceros. Para cerrar el reclamo, se les pide a las personas desplazadas que acusen recibo del monto total del pago recibido. Al momento de la recepción del acuse de recibo, la persona desplazada no podrá presentar gastos adicionales para su pago.

6.0 Vivienda Justa

Los programas de NY Rising cumplen totalmente con todas las reglamentaciones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Housing and Urban Development, HUD) de los Estados Unidos que rigen 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 Recuperación de Viviendas de NY Rising. Los hogares que creen haber sufrido algún tipo de discriminación ilegal deben ponerse en contacto inmediatamente con el Programa 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 detalla el proceso de apelación de la URA del Programa.

7.0 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 las actividades del Programa. Las familias que requieran un ajuste razonable deben comunicarse con el Programa a través del **1-844-9NYRISING**.

El Programa sigue el Plan de Asistencia de Idioma (Language Assistance Plan, LAP) de la GOSR para asegurar un acceso justo y significativo a los servicios URA para hogares con Dominio Limitado del Inglés (Limited English Proficiency, LEP)

8.0 Apelaciones

Los solicitantes de los Programas de Recuperación de Viviendas NY Rising así como los hogares asociados con propiedades asistidas tienen el derecho de apelar a las determinaciones del Programa respecto de la elegibilidad para servicios y/o pagos URA. Los solicitantes que desean apelar determinaciones relacionadas con la URA deben consultar el manual de políticas que rigen el Programa de Recuperación de Viviendas NY Rising específico de su solicitud para obtener una guía acerca de cómo impugnar las determinaciones del Programa. A todas las familias sujetas a reubicación debido a actividades del Programa se les brindará una copia escrita de las políticas del Programa para apelaciones de las determinaciones relacionadas con URA. Los hogares que no requieren reubicación podrán obtener una copia escrita de las políticas de apelación del Programa a pedido.

Las familias tienen el derecho de apelar las siguientes determinaciones del Programa:

- Elegibilidad para asistencia URA, incluyendo el requisito de reubicación.
- El monto del pago por reubicación y otros pagos por gastos relacionados.
- El plazo para ejercer derechos y privilegios de URA, incluyendo los plazos de reubicación.

Además, los hogares podrán presentar una apelación para alegar deficiencias en los servicios de consultoría de asistencia en reubicación del Programa según se define en 49 CFR 24.205(c) y en los documentos que rigen el Programa. La aceptación de los servicios y/o pagos del Programa no limita el derecho de los hogares a apelar.

Los hogares podrán realizar una apelación por escrito o verbalmente. Se alienta a los hogares a incluir cualquier declaración de hecho u otro material que considere que tenga relación con su apelación. Los representantes del programa pueden asistir a los hogares en la presentación de su apelación. Las apelaciones deben realizarse dentro de los siguientes plazos:

- Las apelaciones relativas a la elegibilidad para asistencia URA y/o el monto del pago de URA debe solicitarse dentro de los 60 días de la fecha en que se ha impugnado la determinación del Programa.
- Las apelaciones relativas a la supuesta omisión de brindar derivaciones de vivienda apropiadas de acuerdo con 49 CFR 24.204 (Disponibilidad de vivienda de reemplazo comparable antes del desplazamiento) deben solicitarse dentro de los 30 días de la fecha en que quedó disponible la(s) vivienda(s) impugnada(s) o se le brindó al hogar el aviso para reubicarse, lo que suceda más tarde.
- Todas las demás apelaciones deben solicitarse dentro de los 60 días de la impugnación del evento o notificación.

Mientras el Programa se encuentra revisando la apelación del hogar, cualquier reubicación pendiente se suspende a menos que la ocupación continuada presente un peligro sustancial a la salud o seguridad de los ocupantes o del público. Luego de la revisión de la apelación por parte del Programa se enviará una carta con la Determinación Final al hogar. Si aplica, la carta tratará las revisiones que resulten de la apelación al plazo de reubicación.

Si la determinación es a favor del hogar, la carta detallará cómo el hogar puede esperar recibir las determinaciones, servicios modificados y/o pagos. Si el programa no otorga la reparación legal completa solicitada, la carta informará al hogar de su derecho de buscar la revisión judicial de la determinación del Programa.