



HOUSING AUTHORITY

OF THE CITY OF HOBOKEN

400 HARRISON STREET, HOBOKEN, N.J. 07030

(201) 798-0370

FAX (201) 798-0164



POLÍTICA DE TRANSFERENCIA

12.1 INTRODUCCIÓN

Los objetivos de esta política de transferencias son los siguientes:

- Para hacer frente a situaciones de emergencia
- Para atender una solicitud de adaptación razonable
- Utilizar plenamente los recursos de vivienda disponibles, evitando al mismo tiempo el hacinamiento, garantizando que cada familia ocupe una unidad del tamaño adecuado.
- Para facilitar un traslado cuando sea necesario para la modernización u otros fines de gestión
- Facilitar el realojamiento de familias con viviendas inadecuadas
- Incentivar a las familias para que contribuyan a alcanzar el objetivo de desconcentración de la Autoridad.
- Eliminar la pérdida de vacantes y otros gastos debidos a traslados innecesarios Este capítulo
- describe en cuatro partes la normativa del HUD y las políticas de la Autoridad relacionadas con las transferencias:

El HUD otorga a la Autoridad discrecionalidad para considerar las solicitudes de traslado de los residentes. Las únicas solicitudes que la Autoridad está obligada a considerar son las solicitudes de ajustes razonables. Todas las demás solicitudes de traslado quedan a discreción de la Autoridad. Para evitar costos y cargas administrativas, esta política limita los tipos de solicitudes que serán consideradas por la Autoridad.

12.2 CATEGORÍAS DE TRANSFERENCIA

12.2.1 CATEGORÍA 1: TRANSFERENCIA DE EMERGENCIA

El HUD clasifica ciertas situaciones que requieren traslados de emergencia [PH Occ GB, p. 147]. La transferencia de emergencia difiere de una transferencia típica en que requiere una acción inmediata por parte de la Autoridad.

En el caso de una verdadera emergencia, puede ser poco probable que la Autoridad tenga el tiempo o los recursos para transferir inmediatamente a un residente. Debido a la necesidad inmediata de desalojar la unidad, no sería apropiado inscribir al residente en una lista de espera para el traslado. En tales circunstancias, si no se dispone inmediatamente de una unidad adecuada, la Autoridad debe encontrar un alojamiento alternativo para el residente hasta que pase la emergencia o sea

posible una solución permanente, es decir, el regreso a la unidad o el traslado a otra unidad. *Los traslados de emergencia* son necesarios cuando las condiciones suponen una amenaza inmediata para la vida, la salud o la seguridad de una familia o de uno de sus miembros. Tales situaciones pueden implicar defectos de la unidad o el edificio en el que se encuentra la unidad, el estado de salud de un miembro de la familia, un crimen de odio, o un asunto de aplicación de la ley particular para el barrio. Si la unidad de vivienda está dañado hasta el punto de que se crean condiciones que son peligrosas para la vida, la salud o la seguridad de los ocupantes, la Autoridad debe ofrecer alojamiento alternativo estándar, si está disponible, cuando las reparaciones necesarias no se puede hacer en un plazo razonable [24 CFR 966.4 (h)].

La norma final VAWA 2013 requiere que la Autoridad adopte un plan de transferencia de emergencia para las víctimas de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, asalto sexual o acoso.

Si el traslado es necesario debido a las condiciones de mantenimiento, y no se dispone inmediatamente de una unidad apropiada, la Autoridad proporcionará alojamiento temporal al residente organizando un alojamiento temporal en un hotel o lugar similar. Si las condiciones que requirieron el traslado no pueden ser reparadas, o la condición no puede ser reparada en un tiempo razonable, la Autoridad trasladará al residente a la primera unidad disponible y apropiada después del traslado temporal.

Los traslados de urgencia que se produzcan por condiciones de mantenimiento son obligatorios para el residente.

Si el traslado de emergencia es necesario para proteger a una víctima de violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso, la Autoridad seguirá los procedimientos descritos en el Anexo 16-4.

12.2.2 CATEGORÍA 2: TRASLADOS ADMINISTRATIVOS INMEDIATOS

Los tipos de transferencias que pueden ser requeridos por la Autoridad, incluyen, pero no se limitan a, las transferencias para hacer una unidad accesible disponible para una familia discapacitada o para permitir o demolición, disposición, revitalización o rehabilitación.

Las transferencias exigidas por la Autoridad son obligatorias para el residente. Cuando una familia recibe inicialmente una unidad accesible, pero no requiere las características accesibles, el Autoridad puede requerir que la familia de acuerdo en trasladarse a un no - accesible unidad cuando esté disponible [24 CFR 8.27 (b)]. La Autoridad puede esperar hasta que un residente discapacitado requiere la unidad accesible antes de transferir la familia que no requiere las características accesibles fuera de la unidad accesible.

La Autoridad reubicará a una familia cuando la unidad o el sitio en el que vive la familia esté siendo sometido a una rehabilitación importante que requiera que la unidad quede vacante, o la unidad esté siendo eliminada o demolida. El plan de reubicación de la Autoridad puede o no requerir la transferencia de las familias afectadas a otras unidades de vivienda pública disponible.

Si el plan de realojamiento prevé el traslado de familias de viviendas sociales a otras viviendas sociales, las familias afectadas se incluirán en la lista de traslados.

En los casos de revitalización o rehabilitación, se puede ofrecer a la familia un realojamiento temporal si lo permiten las disposiciones de la Ley de realojamiento, y se le puede permitir regresar a su unidad, en función de las obligaciones contractuales y legales, una vez finalizada la revitalización o rehabilitación.

Si, como resultado de un cambio en la composición del hogar, el tamaño de una familia en particular excede el número máximo de personas apropiadas para la unidad asignada a esa familia establecida en la Sección 4.6.2 por tres o más personas, la Autoridad puede, a su sola discreción, designar a esa familia como severamente sub-alojada. En el caso de tal determinación por la Autoridad, la transferencia de la familia será procesada como una Transferencia Administrativa Inmediata. Cualquier instancia en la cual una familia ha sido determinada a ser sub-alojada, pero no es, a la discreción única de la Autoridad, designada como severamente sub-alojada, la transferencia de la familia será procesada como una Transferencia Administrativa Regular, de acuerdo con la Sección 12.2.3.

12.2.3 CATEGORÍA 3: TRANSFERENCIAS ADMINISTRATIVAS REGULARES

La Autoridad también puede transferir a una familia que fue colocada inicialmente en una unidad en la que la familia estaba alojada en exceso a una unidad de un tamaño adecuado sobre la base de las normas de ocupación de la Autoridad, cuando la Autoridad determina que existe una necesidad de la transferencia.

La Autoridad podrá optar por no trasladar a una familia alojada en exceso para evitar que queden vacantes.

Cualquier solicitud de traslado relacionado con la salud que no alcance el nivel de traslado de emergencia, según determine la Autoridad, se considerará a discreción exclusiva de la Autoridad.

12.2.4 CATEGORÍA 4: TRANSFERENCIAS DE INCENTIVOS

Se fomentará y aprobará la solicitud de traslado para las familias que vivan en una urbanización en la que predomine su categoría de ingresos (por debajo o por encima del 30% de los ingresos medios de la zona, ajustados al tamaño de la familia) y deseen trasladarse a una urbanización en la que no predomine su categoría de ingresos.

Las familias a las que se aprueben los traslados incentivados deberán cumplir los siguientes requisitos de admisibilidad:

- A. Son residentes desde hace tres años;
- B. Durante un mínimo de un año, al menos un miembro adulto de la familia ha participado en un programa de autosuficiencia económica o trabaja al menos treinta y cinco horas al semana, el miembro adulto de la familia tiene 63 años o más es

- discapacitado o es el cuidador principal de otra persona discapacitada.
- C. Los miembros adultos a los que se les exige realizar servicio comunitario han estado al día en estas responsabilidades desde el inicio del requisito o durante un año, lo que sea menor;
- D. La familia está al corriente en el pago de todos los gastos adeudados a la Autoridad y no ha pagado alquiler atrasado durante al menos un año antes de la fecha de la solicitud;
- E. La familia pasa una inspección de limpieza actual y no tiene constancia de problemas de limpieza durante el último año;
- F. La familia no ha violado materialmente el contrato de arrendamiento en los últimos dos años por perturbar el disfrute pacífico de sus vecinos, por participar en actividades delictivas o de drogas, o por amenazar la salud o la seguridad del residente o del personal de la Autoridad;
- G. Participar en una serie de clases impartidas por la Autoridad sobre cuidados básicos del hogar y el jardín.

12.3 TRANSFERENCIA DE PROCESAMIENTO

12.3.1 VISIÓN GENERAL

En general, las familias que solicitan un traslado deben incluirse en una lista de traslados y tramitarse en un orden coherente y adecuado. El proceso de traslado debe ser claramente auditable para garantizar que los residentes no reciban un trato desigual.

12.3.2 LISTA DE TRANSFERENCIAS

La Autoridad mantendrá una lista de transferencias centralizada para garantizar que las transferencias se tramitan en el orden correcto y que los procedimientos son uniformes en todas las propiedades.

Los traslados de urgencia no se incluirán automáticamente en la lista de traslados. En su lugar, los traslados de urgencia se tratarán inmediatamente, caso por caso. Si la emergencia no puede resolverse con un alojamiento temporal y el residente requiere un traslado permanente, la familia pasará a encabezar la lista de traslados.

Las transferencias se tramitarán en el orden siguiente:

1. Traslados de emergencia (condiciones de mantenimiento peligrosas, VAWA)
2. Transferencias administrativas inmediatas
3. Transferencias administrativas periódicas
4. Transferencias incentivadas
5. Otras transferencias requeridas por la PHA

Dentro de cada categoría, los traslados se tramitarán por orden de fecha de inscripción de la familia en la lista de traslados, empezando por la fecha más antigua.

Con la aprobación del director ejecutivo, la Autoridad puede, caso por caso, transferir a una familia sin tener en cuenta su ubicación en la lista de transferencias con el fin de hacer frente a la necesidad inmediata de una familia en crisis.

Las transferencias de demolición y renovación obtendrán la máxima prioridad según sea necesario para que la PHA pueda cumplir el calendario de demolición o renovación.

La Autoridad se esforzará por tramitar los traslados y las admisiones en lista de espera en una proporción de uno a uno.

Las familias que deban trasladarse debido al tamaño de la familia serán informadas por la Autoridad de que es necesario un traslado y de que la familia ha sido incluida en la lista de traslados.

Las familias que soliciten y obtengan una excepción a las normas de ocupación (para una unidad de mayor o menor tamaño) de acuerdo con las políticas del apartado 4.6.2 de esta política sólo tendrán que trasladarse si es necesario para cumplir con la excepción aprobada.

Un traslado exigido por la Autoridad es una acción adversa. Como acción adversa, el traslado está sujeto a los requisitos relativos a las notificaciones de acciones adversas. Si la familia solicita una audiencia para presentar una reclamación dentro del plazo establecido, la Autoridad no podrá tomar medidas sobre el traslado hasta que concluya el proceso de reclamación.

12.4 DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Cuando una familia se traslada de una unidad a otra, la Autoridad transferirá su depósito de seguridad a la nueva unidad. Se facturará al residente cualquier gasto de mantenimiento o de otro tipo correspondiente a la "antigua" unidad.

12.5 GASTOS DE TRASLADO DEBIDOS A SITUACIONES DE EMERGENCIA AJENAS A LA VOLUNTAD DEL RESIDENTE

La Autoridad se hará cargo de los gastos razonables de alojamiento temporal del residente y de los traslados de larga duración, en su caso, debidos a condiciones de emergencia ajenas a la voluntad del residente.

El coste razonable de los traslados incluye los gastos de embalaje, mudanza y descarga.

La Autoridad establecerá un subsidio de mudanza basado en los costes típicos en la comunidad de embalaje, mudanza y descarga. Para establecer los costes típicos, la Autoridad recabará información de las empresas de la comunidad que prestan estos servicios.

La Autoridad reembolsará a la familia los gastos de mudanza que corran por su cuenta hasta el límite de la asignación por mudanza establecida por la Autoridad.

En caso de que la Autoridad determine que las condiciones de emergencia han sido causadas en todo o en parte por la conducta del residente, la Autoridad no correrá con ningún gasto relacionado con el alojamiento temporal o los traslados de larga duración.

12.6 GESTIÓN DE SOLICITUDES

Los residentes que soliciten un traslado a otra unidad o urbanización deberán presentar una solicitud de traslado por escrito. Para solicitar el traslado de emergencia en virtud de la VAWA, el residente deberá presentar un formulario de solicitud de traslado de emergencia (HUD-5383) (Anexo 16-4 de este ACOP). La Autoridad puede, caso por caso, renunciar a este requisito y aceptar una solicitud verbal con el fin de acelerar el proceso de transferencia. Si la Autoridad

acepta la declaración de un individuo, la Autoridad documentará la aceptación de la declaración en el expediente del individuo de acuerdo con 16.8.4 de esta política. Las solicitudes de traslado en virtud de la VAWA se tramitarán de conformidad con el Plan de Traslado de Emergencia de la Autoridad (Anexo 16 -3). En caso de una transferencia de alojamiento razonable, la Autoridad alentará al residente a hacer la solicitud por escrito utilizando el formulario de solicitud de alojamiento razonable. Sin embargo, la Autoridad considerará la solicitud de traslado en cualquier momento en que el residente indique que necesita una adaptación, se presente o no una solicitud formal por escrito.

La Autoridad responderá aprobando el traslado e inscribiendo a la familia en la lista de traslados, denegando el traslado o solicitando más información o documentación a la familia, como documentación sobre violencia doméstica, violencia en el noviazgo, agresión sexual o acoso de acuerdo con la sección 16.8.4 de esta política.

Si la familia no cumple los requisitos de "buenos antecedentes" del apartado 12-III.C., el gestor abordará el problema y, hasta que se resuelva, se denegará la solicitud de traslado.

La Autoridad responderá en un plazo de diez (10) días laborables a partir de la presentación de la solicitud de la familia. Si la Autoridad deniega la solicitud de traslado, se informará a la familia de sus derechos de reclamación.

12.7 TRANSFERENCIAS SPL IT -FAMILIA

No se permiten los traslados de familias divididas. La separación de familias se tramitará de la siguiente manera:

1. Separación de hogares iniciada por el residente: Familias que deciden separarse como consecuencia de divorcio o de falta de voluntad para seguir viviendo juntos deben identificar al miembro o miembros de la familia que están dispuestos a establecer un nuevo hogar. Dicha(s) persona(s) podrá(n) presentar una solicitud durante los períodos de inscripción abierta para ser colocado en la lista de espera de conformidad con el capítulo 4 de este documento. Cualquier miembro de la familia que permanezca en la unidad puede ser obligado a transferirse a una unidad más pequeña si la unidad queda sub-ocupada después de que una parte de la familia se transfiere a una unidad separada. Cuando una familia no pueda ponerse de acuerdo sobre qué miembro(s) permanecerá(n) en la unidad, la Autoridad se basará en otras formas de documentación (por ejemplo, sentencia de divorcio).
2. Separación de hogares iniciada por la Autoridad: Si la Autoridad determina que un hogar ha crecido, a través de la adición de los niños por nacimiento, adopción o custodia judicial, más allá del número máximo de miembros de la familia permitidos en cualquier unidad disponible de la Autoridad, la Autoridad podrá exigir la separación del hogar. Tras la notificación de la Autoridad, la familia tiene que identificar al miembro o miembros de la familia que estén dispuestos a establecer un nuevo hogar. Dicha(s) persona(s) podrá(n) presentar una solicitud de inclusión en la lista de espera de conformidad con el capítulo 4 del presente Reglamento.
Los miembros de la familia que permanezcan en la unidad podrán ser que se traslade a una unidad más pequeña si la unidad queda infraocupada después de que una parte de la unidad familiar se traslade a otra unidad.

12.8 POLÍTICA DE OFERTAS DE TRANSFERENCIA

Cuando el traspaso sea exigido por la Autoridad, el rechazo de dos ofertas sin causa justificada dará lugar a la rescisión del contrato de arrendamiento.

Cuando el traslado haya sido solicitado por el residente, el rechazo de dos ofertas sin causa justificada supondrá la eliminación de la familia de la lista de traslados. En tal caso, la familia deberá esperar seis meses para volver a solicitar otro traslado.

12.9 CAUSA JUSTIFICADA PARA EL RECHAZO DE LA UNIDAD

Algunos ejemplos de causa justificada para rechazar una oferta de unidad son, entre otros, los siguientes:

La familia demuestra a satisfacción de la Autoridad que aceptar la oferta de unidad requerirá que un miembro adulto del hogar deje un trabajo, abandone una institución educativa o un programa de formación laboral, o saque a un niño de la guardería o de un programa educativo para niños con discapacidades.

La familia demuestra a satisfacción de la Autoridad que aceptar la oferta pondrá en peligro la vida, la salud o la seguridad de un miembro de la familia. La familia debe ofrecer documentación específica y convincente, como órdenes de alejamiento, otras órdenes judiciales, evaluaciones de riesgo relacionadas con la protección de testigos por parte de un organismo encargado de hacer cumplir la ley, o documentación sobre violencia doméstica, violencia en el noviazgo o acoso, de conformidad con la sección

16.8.4 de esta política. Las razones ofrecidas deben ser específicas de la familia. Los rechazos debidos únicamente a la ubicación no pueden acogerse a esta exención por motivos justificados.

Un profesional sanitario verifica la hospitalización temporal o la recuperación de una enfermedad del miembro principal del hogar, de otros miembros del hogar (que figuren en la solicitud final) o de un ayudante que viva en el hogar y que sea necesario para el cuidado del miembro principal del hogar.

La unidad es inadecuada para las discapacidades del solicitante, o la familia no necesita las características accesibles de la unidad ofrecida y no quiere estar sujeta a un preaviso de 30 días para mudarse.

La unidad tiene pintura a base de plomo y la familia incluye a niños menores de seis años. La Autoridad exigirá la documentación de una buena causa para los rechazos de la unidad.

12.10 DESCONCENTRACIÓN

La Autoridad tendrá en cuenta sus objetivos de desconcentración cuando se ofrezcan unidades de transferencia. Cuando sea factible, se ofrecerá a las familias por encima del rango de ingresos establecido una unidad en un desarrollo que esté por debajo del rango de ingresos establecido, y viceversa, para lograr los objetivos de desconcentración de la Autoridad. Una oferta de desconcentración se considerará una oferta "extra"; es decir, si un residente rechaza una oferta de desconcentración, recibirá una oferta de traslado adicional.

12.11 POLÍTICAS DE REEXAMEN PARA TRASLADOS

La fecha de reexamen se cambiará al primer día del mes en que se haya producido el traslado.

12.12 POLÍTICAS DE REEXAMEN PARA TRASLADOS

Si la Autoridad no tiene unidades de vivienda pública adecuadas disponibles para acomodar una solicitud de transferencia, la Autoridad puede, con el acuerdo del residente, convertir al residente en un participante del Programa de Vales de Elección de Vivienda.