



*Growing Communities One Family At A Time  
For More Than 70 Years*

# Reubicación de las viviendas Sparkman Homes

## Preguntas frecuentes (FAQs)

(Julio de 2019)

### 1. ¿Por qué la autoridad de vivienda de Huntsville (HHA) está pidiendo a los residentes de Sparkman Homes la reubicación de sus hogares?

La HHA ha examinado cuidadosamente todas las opciones para evitar esto, pero concluyó que Sparkman Homes requiere más mantenimiento de infraestructura del que la HHA puede proporcionar legalmente. Construidas en 1954, las viviendas de Sparkman Homes están situadas en una llanura de inundación y se necesitan más de \$20 millones para renovaciones, si es que dichas renovaciones fueran autorizadas por la ciudad de Huntsville y la Agencia Federal de Manejo de Emergencias, pero no lo son. La reubicación es la única opción para proteger la salud y seguridad de los residentes. **El 17 de julio de 2019, HHA recibió la aprobación del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) para la demolición de Sparkman Homes.**

### 2. ¿Qué hará la HHA para ayudar a los residentes de Sparkman Homes?

Con la aprobación de HUD, a todos los residentes que alquilan actualmente viviendas en Sparkman Homes y que califiquen, se les ofrecerá cupones de protección del inquilino (TPVs), una singular forma de asistencia para arrendamiento por parte de la HHA para ayudar a los hogares obligados a reubicarse. Los residentes también tendrán la oportunidad de trasladarse a otros inmuebles de vivienda pública. Para asegurarse de que usted califica para los beneficios de reubicación, **no se mude** mientras no reciba un aviso escrito de la HHA.

### 3. ¿Qué sucede si una familia decide no mudarse?

A las familias que actualmente viven en Sparkman Homes con HHA se les pedirá que se muden dado que la autoridad de vivienda confiscará estas propiedades para su futura demolición. La HHA proporcionará servicios de asesoría a todas las familias afectadas a fin de encontrar la mejor opción de reubicación para cada hogar. Esta reubicación es necesaria por razones de salud y seguridad. Los residentes pueden elegir reubicarse localmente o en cualquier lugar del país donde opere un recipiente que acepte cupones de la autoridad de vivienda.

### 4. ¿Cómo va a ayudar la HHA a los residentes a encontrar otro hogar?

Además de proveer cupones de protección TPVs, HHA ofrecerá a los residentes asesoramiento y asistencia de reubicación individualizada para ayudarles a encontrar un nuevo hogar, ya sea en la zona o en cualquier otro lugar del país donde una autoridad de vivienda pública local opere un programa de cupones.

## 5. ¿Voy a tener que marcharme de Huntsville?

No. Hay viviendas adecuadas en o cerca de Huntsville donde pueden mudarse los residentes de Sparkman Homes. Si bien hay una gran demanda de viviendas económicas en Huntsville, la HHA ha aumentado recientemente sus criterios de pago en el programa de Cupones de Elección de Vivienda (HCV). Esto permite a HHA pagar cupones de mayor valor en "áreas de oportunidad", como Hampton Cove y Owens Crossroads. Las familias tendrán la opción de vivir en cualquier parte del país, incluidas las unidades disponibles en Huntsville y ciudades circundantes donde haya una autoridad de vivienda que opere con un programa de cupones.

## 6. ¿Cuántos hogares Sparkman Home serán reubicados?

La HHA anticipa el traslado de residentes de todas las 165 residencias ocupadas en Sparkman Homes.

## 7. ¿Cuándo tendrán que mudarse los residentes de Sparkman Homes? ¿Van a ser desalojados?

HHA trabajará con cada familia para encontrar un nuevo hogar. El proceso de reubicación de familias comenzará con la emisión de un nuevo TPV para todas las familias que califiquen. Una vez que los residentes reciban su cupón, tendrán 60 días para encontrar una vivienda adecuada. Los residentes que deseen dejar Huntsville, deben completar un formulario de Solicitud de portabilidad. Los residentes que requieran de adaptaciones razonables para buscar vivienda deberán comunicarse con la autoridad de vivienda. Todas las familias deberán mudarse de Sparkman Homes dentro de 3 a 6 meses a partir de la fecha en que HUD apruebe los cupones de TPVs. **HHA solicitó los TPV el 17 de julio de 2019.**

## 8. ¿Habrá orientación para las familias que no tienen experiencia en alquilar de un propietario privado o vivir en viviendas de alquiler privadas?

Por su puesto. La HHA trabajará estrechamente con los asesores de vivienda y especialistas en reubicación para facilitar la transición desde el sector público a viviendas de alquiler privado con asistencia de HHA para asegurarse de que ciertos residentes entiendan los términos de los nuevos contratos de arrendamiento.

## 9. ¿Los residentes recibirán orientación de vivienda para ayudarles a encontrar una nueva unidad?

Sí. El personal de la autoridad de vivienda estará disponible para entrevistas individuales con los residentes para ayudarles a encontrar su próximo hogar.

## 10. ¿Qué consideraciones especiales se ofrecerán a las personas de edad avanzada con necesidades especiales que viven en Sparkman Homes?

Planeamos hacer todo lo posible para ayudar a los residentes ancianos que han vivido toda su vida en Huntsville. Nos reuniremos con cada uno de los residentes de edad avanzada para que nos digan lo que ELLOS han decidido. Una vez que elijan la situación de vivienda que funcione mejor para ellos, nuestro equipo de reubicación trabajará con ellos para facilitar una transición sin problemas a su nuevo hogar.

## 11. ¿Está consciente la HHA de que la reubicación tendrá un impacto significativo en la comunidad en general?

Estamos plenamente conscientes de las dificultades que traerá la reubicación a estas familias y a la comunidad que las rodea. HHA espera llevar a cabo este proceso de una manera que permita a los residentes encontrar viviendas alternativas antes del inicio del nuevo año escolar de sus hijos.

## 12. ¿Hubo coordinación con el distrito escolar de la ciudad y el estado?

La HHA ha tenido varias reuniones con líderes del distrito escolar, de la comunidad y de la ciudad, y continuará involucrando a estos líderes antes y durante la ejecución de las actividades de reubicación.

## 13. ¿Hay un límite al costo de la reubicación?

Hay límites prescritos bajo las directrices del Departamento de Transporte de Estados Unidos (la Ley de reubicación uniforme) y dentro de las limitaciones del presupuesto de HHA. La cantidad exacta para ayudar a la reubicación de cada hogar se determinará cuando tengamos una mejor estimación del lugar donde las familias elegirán mudarse.

## 14. ¿Qué ocurrirá con los edificios de Sparkman Homes una vez que se muden los residentes?

El costo para restaurar este desarrollo residencial a un nivel óptimo, y de protegerlo de riesgos de inundaciones futuras, se estima en más de 20 millones de dólares. Dada la financiación anual que la HHA recibe bajo el Programa de Fondos de Capital de HUD, tomaría más de 14 años solucionar todas las necesidades físicas de Sparkman Homes. Sencillamente, los daños de estos proyectos son irreparables. Una vez que los edificios de Sparkman Home estén completamente vacíos, la HHA y la ciudad de Huntsville facilitarán su demolición.

## 15. ¿Está la HHA considerando la reconstrucción de la propiedad?

La HHA está explorando todas las oportunidades para rehabilitar estas propiedades, pero no se ha tomado ninguna decisión todavía. Nuestra prioridad ahora es reubicar a los residentes actuales a hogares más seguros y saludables.

## 16. ¿Por qué se está demorando tanto la HHA en completar esto?

La HHA no está autorizada a reubicar a familias y demoler viviendas públicas sin la aprobación explícita del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD). HUD tiene unas directrices específicas que las autoridades de vivienda pública (PHA) deben seguir antes de autorizar demoler un sitio de vivienda pública. La HHA ha trabajado diligentemente en una solicitud de demolición que cumpla con todos los requisitos de HUD. Durante el tiempo del desarrollo de la solicitud, la Sociedad de Preservación Histórica determinó que el sitio califica para su inclusión en el registro de lugares históricos. Esto ha causado una demora significativa porque tenemos que trabajar con la ciudad de Huntsville y la Sociedad de Preservación Histórica para llegar a un acuerdo por escrito para abordar esta cuestión. Sin embargo, la situación se resolvió y la solicitud de demolición se envió con éxito a HUD en febrero de 2019. **El 17 de julio de 2019, HHA recibió la aprobación de HUD para la demolición de Sparkman Homes.**

## **17. ¿Qué seguridad policial o de otro tipo se proporcionará a los residentes en los edificios que se van vaciando y quedan aislados mientras esperan reubicarse?**

Tenemos la intención de trabajar con las fuerzas del orden locales para asegurarnos de que estén completamente informados de nuestros esfuerzos de reubicación para garantizar la vigilancia y seguridad necesarias.

## **18. ¿Qué ocurre con las familias que deben rentas atrasadas o no están al día en sus pagos de renta a la HHA?**

El personal de HHA trabajará con los residentes de Sparkman Homes para ubicar los recursos de la comunidad para ayudar a las familias a mudarse sin deudas a su nueva autoridad de vivienda pública o unidad de la Sección 8. Las familias **no serán elegibles para un cupón** si le deben dinero a HHA y el cupón será denegado. Se notificará a las familias si no son elegibles para un cupón debido a una deuda contraída con el programa de vivienda pública. Las familias que están bajo un acuerdo de pago deben pagar su saldo completo al programa de vivienda pública antes de que se les pueda emitir un cupón. A cualquier familia que no pague su saldo se le ofrecerá la oportunidad de transferir a otra unidad de vivienda pública.

## **19. ¿Hay un límite máximo a la ayuda para alquiler que la HHA ofrecerá a los residentes de Sparkman Homes?**

Los criterios de pago son adoptados por la PHA y deben estar dentro del precio justo de alquiler del mercado (FMR) o el precio justo de alquiler del mercado de áreas pequeñas (SAFMR) para el área metropolitana de Huntsville o el código postal en el que se encuentra la unidad de alquiler. La ayuda para alquiler se calcula según el criterio de pago para cada familia individual y además por la composición del hogar y sus ingresos. Los inquilinos suelen aportar el 30 por ciento de sus ingresos para la porción de la renta.

## **20. ¿Cuánto costará la reubicación?**

Como los residentes de Sparkman pueden mudarse a cualquier lugar que deseen del país, no podemos calcular ahora el costo total del traslado.

## **21. ¿Cuándo se hará efectivo mi Cupón de protección del inquilino?**

La HHA proporcionará una fecha específica en las próximas semanas, a medida que se complete la información. Los cupones pueden ser utilizados para trasladarse a cualquier lugar del país donde haya un programa de cupones activo. Los residentes que decidan irse de Huntsville trabajarán con la autoridad de vivienda pública en su nueva jurisdicción una vez que estén reubicados.

## **22. ¿La HHA también pagará por los gastos de mudanza, (depósito de seguridad, gastos de traslado y cargos por la solicitud)?**

Sí. La HHA pagará el costo de los cargos de hasta tres solicitudes de alquiler para cada hogar afectado, junto con un depósito de seguridad de hasta un mes de alquiler. La HHA también pagará los costos de cargos relacionados con la reconexión de servicios públicos, mientras que estos servicios estén activos a nombre del cabeza de familia. Por último, HHA pagará los gastos de mudanza de las familias de Sparkman Homes, de

conformidad con la cuota fija para gastos de la mudanza, según lo determinado por el gobierno federal. **HHA realizará pagos a los proveedores directamente en nombre del inquilino. Los residentes deberán enviar una solicitud a su especialista de reubicación, quien la enviará al Departamento de Finanzas para su procesamiento.** Los residentes pueden elegir una de las tres opciones de mudanza que aparecen a continuación:

1. **Mudanza HHA**- HHA contratará una compañía de mudanzas profesional que trasladará a los residentes a cualquier lugar dentro de un radio de 50 millas de los inmuebles afectados. Los residentes desplazados pueden elegir compañías de mudanza de HHA para completar su mudanza. Los residentes pueden elegir también servicios para empacar y desempacar que proporciona la compañía contratada, o pueden elegir empacar y desempacar por sí mismos. Si los residentes eligen empacar y desempacar por su cuenta, la HHA proporcionará suministros de embalaje una vez que se programe la mudanza.
2. **Mudanza por su cuenta (tarifa fija por gastos de mudanza)** Los residentes pueden elegir hacer su propia mudanza sin ayuda de una empresa contratada por HHA. Si los hogares desplazados eligen hacer su mudanza, HHA proporcionará suministros de embalaje una vez que se programe la mudanza. Al seleccionar esta opción, las personas tendrán derecho a un pago fijo para los gastos de mudanza, determinado de conformidad con el Esquema de costo fijo de mudanza residencial aprobado por el Departamento de Transporte, la Administración Federal de Carreteras, publicadas en forma periódica en el diario oficial (Federal Register). Este esquema se basa en habitaciones de mobiliario de la unidad de vivienda desplazada; los baños, pasillos, armarios y cocinas no están incluidos en la determinación del número de habitaciones.
3. **Mudanza por su cuenta (Reembolso de gastos de mudanza razonables)** - La HHA reembolsará los gastos razonables de los residentes que decidan mudarse por su cuenta. Todos los gastos para reembolso deben justificarse con los recibos originales. Para esta opción, el reembolso no puede exceder la tasa fija de gastos por mudanza.

## 23. ¿Cuánto dinero recibirán los residentes por el costo de su reubicación?

Los costos de reubicación dependerán del tamaño de la unidad de la familia residente y la ubicación donde se trasladen. Personal de HHA trabajará con cada familia residente para asegurarse de que sus necesidades sean atendidas de conformidad con todos los requisitos federales y locales. **HHA realizará pagos a los proveedores directamente en nombre del inquilino. Los residentes deberán enviar una solicitud a su especialista de reubicación, quien la enviará al Departamento de Finanzas para su procesamiento.**

## 24. ¿Los residentes de Sparkman Homes estarán obligados a pagar por reparaciones en sus unidades actuales?

De conformidad con el contrato de arrendamiento, los residentes serán responsables de cualquier daño causado por los residentes, más allá del uso y desgaste normales, por el resto de su tiempo en la unidad. Los residentes que causen daños más allá del uso y desgaste normales no calificarán para recibir un cupón. Las reparaciones que no estén relacionadas con daños causados por residentes no tendrán ningún costo para los residentes.