

CAPITULO XII - POLÍTICA DE TRASLADOS

Introducción

La AVP podrá solicitarle al arrendatario que se mude de la unidad bajo ciertas circunstancias. Existen, además, circunstancias de emergencia bajo las cuales se debe brindar al arrendatario una vivienda temporera que puede o no requerir un traslado. Asimismo, el arrendatario puede presentar una solicitud de traslado a la AVP.

El Capítulo XII consta de cuatro (4) partes:

- Parte 1: Traslados de Emergencia
- Parte 2: Traslados Requeridos por la AVP
- Parte 3: Traslados Solicitados por los Residentes
- Parte 4: Proceso del Traslado

Parte 1: Traslados de Emergencia

12.1.1. Información General

El traslado de emergencia se diferencia de un traslado regular en que requiere una acción inmediata por parte de la AVP.

En el caso de una emergencia, la AVP procederá al traslado de la familia. Debido a la necesidad inmediata de desalojar la unidad, no se colocará al residente en una Lista de Espera. Bajo tales circunstancias, si una unidad apropiada no está disponible inmediatamente, la AVP dispondrá de una vivienda temporera para la familia hasta que cese la emergencia, o se buscará una solución permanente, es decir, el retorno a la unidad o el traslado a otra unidad.

12.1.2. Traslados de Emergencia

Una circunstancia de emergencia que justifica un traslado inmediato del arrendatario o la familia es aquella donde las condiciones de mantenimiento de la unidad del arrendatario, el edificio o el lugar que representan una amenaza inmediata y comprobable contra la vida, la salud o la seguridad del arrendatario o los miembros de la familia, que no pueden repararse o atenuarse dentro de las veinticuatro (24) horas siguientes al inicio de la circunstancia o de la AVP conocer sobre la misma. Algunos ejemplos de tales condiciones de la unidad o el edificio son una pérdida de gas, la falta de agua, una contaminación tóxica y pérdidas considerables de agua.

12.1.3. Procedimientos del Traslado de Emergencia

Si el traslado es necesario debido a condiciones de mantenimiento y una unidad apropiada no está inmediatamente disponible, la AVP brindará alojamiento temporero al arrendatario en una unidad dentro o fuera del proyecto. Si las condiciones que requieren el traslado no pueden ser

reparadas o la condición no puede repararse en un período razonable de tiempo, la AVP trasladará al arrendatario a la primera unidad apropiada que se encuentre disponible luego de la reubicación temporera. Los traslados de emergencia son obligatorios para el arrendatario.

12.1.4. Costos del Traslado

La AVP asumirá los costos razonables del alojamiento temporero del arrendatario y de los traslados a largo plazo, si los hubiera, debido a condiciones de emergencia. El costo razonable de los traslados incluye el costo de embalaje, mudanza y desembalaje.

Parte 2: Traslados Requeridos por la AVP

12.2.1. Tipos de Traslados Requeridos por la AVP

Los tipos de traslados que la AVP podrá requerir incluyen, pero no se limitan a, traslados para que una unidad de acceso para incapacitados esté disponible para una familia con incapacidades, traslados para cumplir con los estándares de ocupación, traslados por demolición, venta, revitalización o rehabilitación, y los traslados de emergencia como se detallan en la Parte I de este Capítulo. Los traslados requeridos por el AVP son obligatorios para el residente.

1. Traslados para que una unidad de acceso para incapacitados esté disponible

Cuando una unidad que no es una unidad de acceso para incapacitados se vuelve disponible, la AVP trasladará a una familia que vive en una unidad de acceso para incapacitados que no requiere tales características a una unidad disponible que no sea de acceso para incapacitados. La AVP podrá esperar hasta que un residente incapacitado solicite la unidad de acceso para incapacitados antes de trasladar a la familia que no requiere las características de acceso para incapacitados fuera de la unidad de tales características.

2. Traslados para cumplir con los estándares de ocupación

La AVP trasladará a una familia cuando el tamaño de la familia ha cambiado y la familia es demasiado grande (superpoblación) o demasiado pequeña (subpoblación) para la unidad ocupada.

A continuación, se define superpoblación y subpoblación a los fines de la política de traslados:

- a. *Superpoblación*: el número de miembros de la vivienda supera el número máximo de personas permitidas para el tamaño de la unidad en la que reside la familia, de acuerdo con las normas de acomodo de la AVP.
- b. *Subpoblación*: la familia ya no califica para el número de habitaciones en las que viven, de acuerdo con las normas de acomodo de la AVP.

La AVP podrá optar por no trasladar a una familia con subpoblación a fin de evitar unidades vacantes.

La AVP notificará a una familia que requiera ser trasladada, debido al tamaño de la familia, que es necesario un traslado y que la familia ha sido colocada en una lista de espera de traslados.

A las familias que solicitan y se les concede una excepción a los estándares de ocupación (para una unidad de tamaño más grande o más pequeño) de acuerdo con las Políticas de la AVP, sólo se les requerirá el traslado si es necesario para cumplir con la excepción aprobada.

3. Traslados por Demolición, Venta, Revitalización o Rehabilitación

La AVP reubicará a una familia cuando la unidad o el lugar donde vive la familia atraviesan una rehabilitación importante que requiere que la unidad esté vacía, o cuando se dispondrá o demolerá la unidad. El Plan de Relocalización de la AVP podrá o no requerir el traslado de las familias afectadas a otras unidades de vivienda pública disponibles.

Si el Plan de Relocalización demanda el traslado de las familias de la vivienda pública a otras unidades de vivienda pública, se colocará a las familias afectadas en una lista de espera de traslados.

En los casos de revitalización o rehabilitación, se podrá ofrecer a la familia una reubicación temporera, si así lo permiten las disposiciones de la Ley de Relocalización y la familia podrá regresar a la unidad, según las obligaciones contractuales y legales, una vez que se complete la revitalización o rehabilitación.

12.2.2 Acción Adversa

Un traslado requerido por la AVP se considera una acción adversa. Como acción adversa, el traslado está sujeto a los requisitos relacionados con las notificaciones de acciones adversas. Si la familia solicita una Vista dentro del período de tiempo establecido, es posible que la AVP no tome medidas por el traslado hasta que finalice el proceso de apelación.

12.2.3 Costo del Traslado

La AVP asumirá los costos razonables de los traslados requeridos por la AVP, excepto que los residentes debieran asumir el costo de los traslados para cumplir con los estándares de ocupación. Los costos razonables de los traslados incluyen el costo de embalaje, mudanza y desembalaje. La AVP establecerá una paga por mudanza que se basará en los costos típicos de embalaje, mudanza y desembalaje en la comunidad. Para establecer los costos típicos, la AVP reunirá información de las compañías en la comunidad que brindan estos servicios. La AVP reembolsará a la familia por los gastos elegibles de mudanza pagados de su propio bolsillo hasta la paga por mudanza establecida por la AVP.

Parte 3: Traslados Solicitados por los Residentes

12.3.1 Tipos de Traslados Solicitados por los Residentes

Los tipos de solicitudes de traslados que la AVP evaluará se limitan a las solicitudes de traslados para aliviar una enfermedad grave o con peligro de muerte, traslados debido a una amenaza de daño físico o actividad criminal, traslado para brindar un acomodo razonable, traslados a una unidad de tamaño diferente, siempre y cuando la familia cualifique para la unidad según los estándares de ocupación de la AVP y traslados a una ubicación más cercana al lugar de empleo.

La AVP considerará las siguientes solicitudes como solicitudes de traslado de **alta prioridad**:

- a. Cuando un traslado es necesario para aliviar los problemas de salud comprobables de naturaleza grave o con peligro de muerte.
- b. Cuando existe una amenaza comprobable de daño físico o actividad criminal. Tales circunstancias podrán, a criterio de la AVP, incluir una evaluación de un funcionario encargado del cumplimiento de la ley que indique que un miembro familiar es la víctima real o potencial de un ataque criminal, una amenaza por dar testimonio, violencia doméstica, violencia de pareja, abuso sexual o acecho.
- c. Cuando una familia solicita un traslado para tener un acomodo razonable. Ejemplos de traslado por acomodo razonable incluyen, pero no se limitan a, un traslado a una unidad ubicada en planta baja para una persona con una incapacidad motora o un traslado a una unidad con características de acceso para incapacitados.

La AVP considerará las siguientes solicitudes como solicitudes de traslado de **prioridad regular**:

- a. Cuando una familia solicita una unidad de habitaciones más grandes, aún cuando la familia no cualifica como en estado de superpoblación según la AVP, siempre y cuando la familia cumpla con los estándares de ocupación de la AVP para la unidad del tamaño solicitado.
- b. Cuando el Jefe de Familia o cónyuge trabaje a 25 millas (40,2 km) o más de la unidad de vivienda, no tenga transportación confiable y la transportación pública no es adecuada.

Los traslados solicitados por el residente se consideran traslados opcionales.

12.3.2 Elegibilidad para el Traslado

Excepto cuando se solicita un acomodo razonable, la AVP únicamente considerará las solicitudes de traslado de los residentes que reúnan los requisitos siguientes:

1. No hayan participado de una actividad criminal que amenaza la salud y seguridad de los residentes y el personal;
2. No adeuden el pago de la renta u otros cargos, ni tengan un patrón de pago fuera de término;
3. No hayan incurrido en violaciones al Contrato de Arrendamiento relacionadas con la limpieza, ni tengan antecedentes de daño a la propiedad;
4. Los servicios públicos están a nombre del Jefe de Familia.

Un residente que cometa violaciones de los estándares de limpieza no será trasladado hasta que el residente pase una inspección de limpieza de seguimiento. Se pueden hacer excepciones a los requisitos de buenos antecedentes cuando sea conveniente para la AVP hacer el traslado.

Si una familia solicita que se la coloque en una lista de espera de una unidad de tamaño más pequeño que la unidad designada según las directrices de ocupación, la familia no será elegible

para su traslado a una unidad de mayor tamaño por un período de dos (2) años a partir de la fecha de admisión, salvo que ocurra un cambio en el tamaño o la composición de la familia, o si es necesario para tener un alojamiento razonable.

12.3.3 Costo del Traslado

El residente asumirá todos los costos del traslado que solicite.

12.3.4 Manejo de las Solicitudes

Los residentes que requieran un traslado a otra unidad o proyecto deberán presentar una solicitud de traslado por escrito. La AVP responderá mediante la aprobación del traslado y la colocación de la familia en la lista de espera de traslados; mediante el rechazo del traslado o; mediante la solicitud de más información o documentación a la familia.

La AVP responderá dentro de los diez (10) días laborables siguientes a la presentación de la solicitud por parte de la familia. Si la AVP rechaza la solicitud de traslado, se informará a la familia acerca del derecho de apelación.

Parte 4: Proceso del Traslado

12.4.1 Lista de Espera de Traslados

La AVP tendrá una lista de espera de traslados en la oficina del proyecto para garantizar que los traslados sean procesados en la forma correcta y que los procedimientos sean uniformes en todos los proyectos.

Los traslados de emergencia no irán de forma automática a la lista de espera de traslados. Por el contrario, los traslados de emergencia serán manejados inmediatamente según cada caso particular. Si la emergencia no será eventualmente resuelta con un alojamiento temporero, y el residente requiere un traslado permanente, dicho traslado encabezará la lista de espera de traslados.

Los traslados se procesarán en el orden siguiente:

1. Traslados de emergencia (condiciones de mantenimiento peligrosas)
2. Traslados de prioridad alta (enfermedad comprobable, amenaza de daño o actividad criminal y alojamiento razonable)
3. Traslados para que unidades de acceso para incapacitados estén disponibles
4. Demolición, renovación, rehabilitación, venta
5. Estándares de ocupación
6. Otros traslados requeridos por la AVP
7. Otros traslados solicitados por el residente

Dentro de cada categoría, los traslados se procesarán en orden de fecha en que una familia es colocada en la lista de espera de traslados, comenzando por la fecha más antigua.

Con la aprobación del director ejecutivo, la AVP podrá, según cada caso particular, trasladar una

familia, independientemente de su lugar en la lista de espera de traslados, a fin de abordar la necesidad inmediata de una familia en crisis.

Los traslados por demolición y renovación tendrán la prioridad más alta, según sea necesario, para que la AVP pueda cumplir con el Programa de Demolición y Renovación.

Los traslados tendrán prioridad sobre las admisiones de la Lista de Espera.

12.4.2 Política de Oferta de Traslado

Los residentes recibirán una oferta de traslado. Cuando la AVP requiera el traslado, el rechazo de tal oferta sin una buena causa resultará en la cancelación del Contrato de Arrendamiento.

Cuando el residente solicite el traslado, el rechazo de tal oferta sin una buena causa resultará en la colocación de la familia en el último lugar de la lista de espera de traslados.

12.4.3 Buena Causa para Rechazar una Unidad

Ejemplos de buena causa para rechazar la oferta de una unidad incluyen, pero no se limitan a:

1. La inaccesibilidad a fuente de empleo, educación o capacitación en el lugar de trabajo, guardería de niños o un programa educativo para niños con incapacidades, de manera tal que la aceptación de la oferta de la unidad requeriría que el miembro adulto de la vivienda renuncie a un trabajo, abandone una institución educativa o programa de capacitación en el lugar de trabajo o que quite a su hijo de un centro de cuidado infantil o de un programa educativo para niños con incapacidades.
2. La familia demuestra y la AVP está de acuerdo en que aceptar que la oferta pondrá en peligro la vida, salud o seguridad de un miembro familiar. La familia debe ofrecer documentación específica y convincente, como ser, una orden de restricción, otras órdenes emitidas por un Tribunal o evaluaciones de riesgo asociadas a la protección de testigos de una entidad encargada del cumplimiento de la ley. Los motivos ofrecidos deben ser específicos de la familia. Los rechazos únicamente debidos a la ubicación no cualifican para esta exención de buena causa.
3. Un profesional de la salud comprueba el internado temporero o recuperación de una enfermedad que sufrió el Jefe de Familia u otros miembros de la vivienda o el personal necesario para el cuidado del Jefe de Familia.
4. La unidad no es apropiada para las incapacidades del solicitante o la familia no necesita las características de acceso para incapacitados de la unidad ofrecida y no quiere estar sujeta a una notificación con treinta (30) días de anticipación para mudarse.
5. La unidad tiene pintura a base de plomo, y la familia se compone de niños menores de seis (6) años.

La AVP requerirá que se presente documentación que respalde la buena causa por la cual se rechaza la unidad.

12.4.4 Desconcentración

Si está sujeto a requisitos de desconcentración, la AVP tendrá en cuenta sus metas al ofrecer unidades para traslado. Cuando sea viable, se les ofrecerá a las familias por encima del Rango de Ingresos Establecido una unidad en un complejo que esté por debajo del Rango de Ingresos Establecidos, y viceversa, para alcanzar las metas de desconcentración de la AVP. Una oferta de desconcentración será considerada como una oferta de “bonificación”; es decir, si un residente rechaza una oferta de desconcentración, el residente recibirá una oferta de traslado adicional.

12.4.5 Políticas de Reexamen en Casos de Traslados

Un traslado no alterará la fecha de efectividad del reexamen de la familia.