



Módulo 6.2 Guía de estudio

Capacitación de asesores de vivienda del HUD



Departamento de Vivienda y
Desarrollo Urbano (HUD) de EE.UU.

CONTENIDO

Introducción al módulo.....	3
Introducción al módulo.....	3
Objetivos de la lección.....	3
Cómo evitar el desalojo.....	4
Procesos, programas y refugios locales.....	4
Programas locales de ayuda de emergencia pago del alquiler.....	4
Evaluación 1.....	7
Proceso de desalojo de vivienda de alquiler.....	7
Proceso de desalojo de la jurisdicción local.....	7
Evaluación 2.....	13
Cómo evitar el desalojo.....	13
Programas locales de ayuda legal.....	13
Proceso De Desalojo De Casas Prefabricadas En Terrenos Arrendados.....	15
Después del desalojo.....	19
Refugios de emergencia locales.....	19
Evaluación 3.....	21
Evaluación 4.....	21
Refugios transitorios (temporales).....	22
Plan de acción del cliente después del desalojo.....	24
Evaluación 5.....	26
Resumen.....	26
Apéndice.....	27
Respuestas de las evaluaciones.....	27
Recursos.....	30
Carta de aviso al arrendatario.....	30
HUD.gov.....	31
Información de Contacto de las Agencias de Vivienda Pública Locales de HUD por Estado... 31	31
Información de HUD sobre los estados.....	31
Toolkit de vivienda de alquiler de HUD para asesores de vivienda.....	31

MÓDULO 6.2 TENENCIA/DESALOJO

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

INTRODUCCIÓN AL MÓDULO

En el Módulo 6.1, aprendimos la manera en que los asesores de vivienda preparan a sus clientes para ser buenos arrendatarios (inquilinos) y resolver conflictos con los arrendadores (propietarios) antes que surja el riesgo de desalojo.

Sin embargo, algunos asesores tendrán clientes que enfrenten desalojo inminente. Los asesores pueden aconsejarles sobre maneras de evitar el desalojo o cómo encontrar un lugar dónde vivir una vez que éste se lleve a cabo.

Este consejo será más efectivo si se ofrece durante la asesoría inicial para el alquiler de vivienda o en el momento en que un cliente enfrenta el desalojo.

En este módulo, usted aprenderá sobre el proceso de desalojo de una vivienda de alquiler y las medidas que los clientes pueden tomar para evitarlo. Aprenderá también sobre las opciones de vivienda alternativas, como refugios de emergencia o alojamiento transitorio si resulta necesario mudarse.

OBJETIVOS DE LA LECCIÓN

Al concluir este módulo, el asesor será capaz de:

1. Analizar la morosidad en el pago de alquiler de un cliente y ayudarlo a planear medidas de acción que contribuyan a evitar el desalojo.
2. Aplicar el conocimiento del proceso básico de desalojo, cronología general y documentos relacionados, para ayudar al cliente a evitar el desalojo mediante una mejor comprensión del proceso.
3. Aplicar el conocimiento de los recursos para ayudar a los clientes a encontrar vivienda una vez que concluye un desalojo.

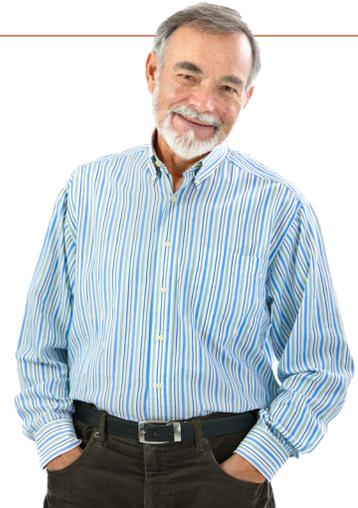
Con esto en mente, comencemos.

CÓMO EVITAR EL DESALOJO

PROCESOS, PROGRAMAS Y REFUGIOS LOCALES

Los asesores aconsejan a los clientes de acuerdo con su conocimiento de los siguientes procesos, programas y refugios locales:

1. Programas de ayuda de emergencia para el alquiler
2. Proceso de desalojo de la jurisdicción
3. Programas de ayuda legal
4. Refugios de emergencia
5. Refugios transitorios



Un asesor de vivienda, Jacobo

Observemos el caso de Jacobo, un asesor de vivienda experimentado que recientemente se mudó a un nuevo condado e investiga estos cinco recursos locales durante su primera semana.

Veremos qué información recopila y cómo aplica la información durante varias sesiones de la asesoría.

Tenga en cuenta que la información presentada en este módulo respecto a la cronología de desalojo, los programas de ayuda y los refugios locales de Jacobo es ficticia y fue creada únicamente con fines educativos.

PROGRAMAS LOCALES DE AYUDA DE EMERGENCIA PAGO DEL ALQUILER

Jacobo investiga primero los programas locales de ayuda de emergencia para el pago del alquiler, que ofrecen fondos de ayuda para pagar el alquiler, los servicios públicos, los **atrasos** y otros gastos de alojamiento en situaciones urgentes, que tienden a acabar en desalojo.

Nota: al dar recomendaciones al cliente sobre programas de ayuda, los asesores deben asegurarse de que tales programas sean adecuados y se ajusten a la situación del cliente, incluidos los propietarios de casas prefabricadas en terrenos arrendados.

Atrasos

Monto total de pagos atrasados que le debe un prestatario a un prestamista por una hipoteca o un arrendatario a un arrendador por pagos de alquiler. Se llaman también moras.

Estos programas ofrecen ayuda en un esquema de corto plazo o como subvención de una sola vez y tienen un propósito distinto que los programas de ayuda para el pago del alquiler a largo plazo, como el Programa de Vales para la Elección de Vivienda.

Cuando a los clientes se les está complicando hacer los pagos de vivienda mensuales, Jacobo, por lo general, les ayuda primero a analizar su presupuesto y su situación en cuanto

a vivienda. Sin embargo, una vez que confirma que no hay manera de que los clientes cubran los pagos, aun después de hacer ajustes a su presupuesto o a su forma de vivir, Jacobo aconseja a los clientes ponerse en contacto con programas de ayuda de emergencia para el pago del alquiler.

He aquí algunos ejemplos de clientes a quienes Jacobo recomendó los programas de ayuda de emergencia para el pago del alquiler en su condado anterior:



Alfredo

Alfredo ha trabajado para la misma empresa durante 22 años, pero recientemente lo despidieron. Desde su despido, no ha podido mantenerse al corriente en sus pagos de servicios públicos y recibió el aviso de que le suspenderían el suministro de gas y de electricidad. Un programa local de ayuda de emergencia para el pago del alquiler le pagó sus facturas de servicios públicos hasta que logró encontrar un nuevo trabajo.



Juan

Juan tuvo que gastar \$480 en una reparación imprevista de su auto. Debido a ese gasto imprevisto, le faltaron \$200 para su pago de alquiler mensual. Un programa de ayuda de emergencia para el pago del alquiler pagó la diferencia de \$200.



Liz

Liz compartía una vivienda de alquiler con una compañera de cuarto que encontró en Craigslist. Ésta no estaba en el contrato de arrendamiento, pero estableció el acuerdo informal de pagar la mitad del alquiler. La compañera de cuarto se fue inesperadamente del estado y no dejó información de contacto ni su parte del alquiler. Un programa local de ayuda de emergencia para el pago del alquiler ayudó a Liz a pagar el alquiler, hasta que encontrara a un compañero de cuarto más estable e hicieran un contrato de arrendamiento formal.

Mucha de la información que necesita Jacobo sobre los programas locales de ayuda de emergencia para el pago del alquiler, la encuentra en el sitio web [HUD.gov](https://www.hud.gov) (en inglés), seleccionando su estado en la página “State Information” (Información del estado). En la lista “I Want to” (Yo quiero), selecciona “Get Rental help” (Ayuda para el pago del alquiler) para aprender más.

Home / State Information

STATE INFORMATION



Cada asesor de vivienda puede realizar una búsqueda de recursos similar en su estado.

Jacobo también llama a United Way 211 para pedir información sobre los programas de ayuda de emergencia para el pago del alquiler. United Way 211 es un servicio nacional que proporciona información sobre vivienda, alimentos, cuidado infantil, salud y otros servicios en cada región.

Veamos la información que reúne Jacobo. Notará que Jacobo se enfoca en los criterios de aceptación (elegibilidad) y los servicios, para poder remitir a los clientes al programa que mejor se ajuste a sus necesidades.

Nombre del programa	Elegibilidad	Servicios
Centro de Recursos para la Renta en casos de SIDA. Contacto: William 555-8688	<ul style="list-style-type: none"> Personas con VIH/SIDA Se debe acudir a un taller 	<ul style="list-style-type: none"> Ayuda para el alquiler de una sola vez y con el alquiler atrasado para evitar en desalojo
Iglesia de la Calle Wáshington. Contacto: Rev. Peterson 555-5525	<ul style="list-style-type: none"> Llenar la solicitud 	<ul style="list-style-type: none"> Pago de servicios públicos
Defensa Municipal contra el Desalojo. Contacto: María 555-6667	<ul style="list-style-type: none"> No recibir alojamiento ni ayuda para el alquiler de otras organizaciones o programas 	<ul style="list-style-type: none"> Subvención de una sola vez para evitar el desalojo Clínica sin cita previa para la defensa legal contra el desalojo (servicios multilingües)
Agencia de Ayuda Eagle. Contacto: Mitchell 555-0009	<ul style="list-style-type: none"> Veteranos Debe haber vivido por lo menos un año en la vivienda 	<ul style="list-style-type: none"> Alquiler y atrasos Asesoría para cambiar de profesión Cursos de administración financiera

Importante: Estos programas son ficticios y se han creado únicamente con fines educativos. Sin embargo, los requisitos de aceptación, servicios y otra información son representativos de lo que incluye un programa verdadero.

EVALUACIÓN 1

Jacobo tiene clientes en todas las situaciones siguientes. ¿A qué cliente le recomendaría Jacobo acudir a un programa de ayuda de emergencia para el pago del alquiler?

- A. El cliente quiere dejar de trabajar para regresar a la universidad y necesitará ayuda para pagar el alquiler mientras esté en la escuela.
- B. El cliente no puede pagar un alquiler en la zona y necesita un subsidio de vivienda para conseguirla.
- C. El cliente ha estado viviendo con un compañero de cuarto que de pronto se muda y no deja su parte del alquiler del mes.
- D. Se le ha informado a la clienta que su alquiler aumentará en \$200 mensuales si decide permanecer en el apartamento después de que su contrato de arrendamiento tenga que renovarse dentro de cuatro meses. No le alcanza el dinero para pagar otros \$200 mensuales.

PROCESO DE DESALOJO DE VIVIENDA DE ALQUILER

PROCESO DE DESALOJO DE LA JURISDICCIÓN LOCAL

Jacobo ha visto que, una vez que comienza el juicio de desalojo, los arrendatarios (inquilinos) que entienden el proceso a menudo pueden resolver su problema antes de que los desalojen. Por eso, Jacobo procede a investigar el asunto siguiente: el proceso de desalojo de la jurisdicción local.

Analiza el proceso correspondiente a los casos de desalojo por falta de pago y por retención. Los casos de falta de pago, o sea aquellos en que los arrendatarios no pagan el alquiler, son los más comunes. Los desalojos por retención son aquellos en que el arrendador (propietario) desaloja a un inquilino que no cumple con los términos del contrato por razones diferentes del pago.

Miraremos las notas que toma Jacobo acerca del proceso de desalojo en su jurisdicción. Los componentes del proceso de desalojo de Jacobo son similares a los de la mayor parte de las jurisdicciones, pero cada jurisdicción tiene sus peculiaridades.

También veremos las opciones que piensa recomendar a sus clientes o disuadirlos de aceptar en cada paso del proceso. El objetivo fundamental de Jacobo es que sus clientes entiendan las opciones que tienen y, cuando necesitan asesoría legal, les recomienda consultar a un abogado.

Aviso al arrendatario (inquilinos)

Procedimientos de la jurisdicción local

Cuándo: Se inicia el proceso de desalojo

El arrendador (propietario), o un representante nombrado por él, entrega un aviso escrito u oral que incluye lo siguiente:

- Motivo por el que el arrendador quiere desalojar al arrendatario (inquilinos)
- Medidas que puede tomar el arrendatario para evitar el desalojo
- Número de días en que el arrendatario debe pagar el alquiler/empezar a cumplir el contrato de arrendamiento para evitar el desalojo o desocupar voluntariamente

Importante: Se llama también Última carta, Carta de aviso para desocupar, Aviso de retiro, Carta de aviso de desalojo, Aviso de terminación, Aviso de desalojo de arrendamiento o Aviso para desocupar (la vivienda)

Orden cronológico de los diferentes tipos de aviso

El tipo de aviso que se entrega determina el número de días que tiene el arrendatario para resolver el problema. Los arrendatarios deben pagar el alquiler o resolver la infracción al contrato para evitar el desalojo.

1. Aviso de pagar la renta o desalojar (abandonar la vivienda): Tres a cinco días
2. Aviso de resolver o desalojar: De inmediato a 30 días
3. Aviso de abandono incondicional: De inmediato a 30 días

En algunos casos, no se da a los arrendatarios la opción de resolver el problema y permanecer en la propiedad. Aunque las cronologías relacionadas pueden variar, los arrendatarios deben desocupar después de ciertas infracciones; por ejemplo:

- Venta de sustancias ilícitas en la vivienda.
- Presentación de información inexacta acerca de antecedentes penales, actividad delictiva o desalojos anteriores.
- Repetir la misma infracción en el transcurso de seis meses.

Posibles acciones del cliente

Recomendar:

- Tomar medidas para resolver la infracción, conforme al aviso. En casos de falta de pago, si en algún momento el arrendador le acepta el alquiler al arrendatario, el proceso de desalojo queda legalmente anulado.
- Desocupar voluntariamente si el cliente no puede resolver el problema y tiene adónde ir.

- Negar el problema si el motivo que da el arrendador para el desalojo es inexacto. Remitir al cliente a una agencia de ayuda legal.

Disuadir:

- No hacer caso del aviso.

Aviso de Solicitud

Procedimientos de la jurisdicción local

Cuándo: Después del período que se concede al arrendatario en el aviso

Un arrendador puede presentar una querrela de **retención ilegal** si el arrendatario no ha pagado el alquiler ni resuelto la infracción al final del período indicado en el aviso al arrendatario. Esto obliga al tribunal a entregar al arrendatario un Aviso de Solicitud.

Cuándo: Una vez que el arrendador entabla un juicio de desalojo

El tribunal entrega al arrendatario un Aviso de Solicitud, que incluye:

- El motivo por el que el arrendador quiere que se desaloje al arrendatario.
- Una petición de “respuesta”.
- Un plazo para recibir respuesta, regularmente cinco días después de entregado el aviso.
- Un aviso de comparecencia del arrendatario en el tribunal.
- Una cita del tribunal.
- Las consecuencias de no acudir al tribunal.

Importante: El arrendatario contesta, o da una respuesta, al Actuario del Tribunal de Vivienda, ya sea en forma escrita u oral. En su respuesta expondrá cualquier argumento que desmienta las quejas del arrendador. Por ejemplo:

- *El arrendatario ya pagó la renta o una parte de la misma.*
- *El arrendador ha desatendido las reparaciones que requiere el apartamento.*

En general, el arrendatario incluye también documentos en respaldo a los argumentos de su respuesta.

En general, la respuesta debe devolverse en un plazo de cinco días. Es importante recalcar esto a los clientes.

Retención ilegal

Acto de permanecer en una propiedad sin tener ningún derecho legal de hacerlo. El término se refiere normalmente a la conducta de un arrendatario quien permanece en un apartamento o propiedad arrendada y se niega a abandonar la propiedad al final del periodo establecido en el contrato de arrendamiento.

Posibles acciones del cliente

Recomendar:

- Tomar medidas para resolver la infracción. En casos de falta de pago, si el arrendador acepta en algún momento el alquiler del arrendatario, el proceso de desalojo queda legalmente anulado.
- Enviar una respuesta al tribunal. Remitir al cliente a una agencia de ayuda legal.

Disuadir:

- No hacer caso del aviso. Quienes no respondan a la petición dentro del plazo otorgado perderán automáticamente el juicio y serán desalojados.

Audiencia judicial

Procedimientos de la jurisdicción local

Cuándo: 5 a 12 días después de entregado el Aviso de Solicitud

Las audiencias judiciales incluyen un componente de resolución y un componente de juicio.

El componente de resolución es la primera parte de la audiencia judicial. El arrendador y el arrendatario estudian posibles acuerdos. Por ejemplo, pueden convenir en un plan de pago que le dé al arrendatario cierto plazo para saldar el total el alquiler atrasado.

Si no llegan a un acuerdo durante la resolución, se presenta el caso ante un juez, que emite una sentencia definitiva.

Posibles acciones del cliente

Recomendar:

- Acudir al tribunal. Recuérdeles que lleven:
 - Cualquier comunicación escrita que tengan con el arrendador.
 - El contrato de arrendamiento y sus renovaciones.
 - Comprobantes del pago del alquiler.
 - Fotografías de problemas en la vivienda.
- Llegar a un acuerdo durante la resolución. Recomiende a los clientes que paguen la cantidad debida, o resuelvan la infracción, para la fecha especificada, de modo que el proceso de desalojo quede legalmente terminado. Cuando los arrendatarios no pueden cumplir con el acuerdo, más adelante podrán solicitar al tribunal una extensión del plazo.

Disuadir:

- No acudir al tribunal. Quienes no acudan al tribunal, tendrán automáticamente un juicio en su expediente.

Importante: Los honorarios del proceso de desalojo en el tribunal se cobran al arrendatario y se añaden al juicio. En algunos casos, un juicio de \$1,000 puede aumentar hasta \$6,000 cuando se añaden gastos de registro y otros.

Sentencia definitiva

Procedimientos de la jurisdicción local

Cuándo: En un plazo de cinco días de la audiencia judicial

El arrendatario debe pagar el juicio o resolver la infracción si el juez determina que el cliente es culpable. Los arrendatarios pueden también optar por la apelación durante este período.

Posibles acciones del cliente

Recomendar:

- Cumplir con la sentencia definitiva. Si el arrendatario paga el alquiler o resuelve la infracción en un plazo de cinco días, el juicio quedará cerrado.
- Apelar la sentencia definitiva.

Disuadir:

- No hacer caso a la sentencia definitiva. Se desalojará a quienes no paguen el alquiler o no resuelvan la infracción al contrato en el plazo de cinco días posteriores a la sentencia definitiva.

Desalojo

Procedimientos de la jurisdicción local

Cuándo: Se emitió sentencia definitiva, se entregó advertencia de 72 horas

Si el arrendatario no responde a la sentencia definitiva durante el período de apelación, el arrendador puede solicitar que se expida un **Auto de posesión**, que autoriza a retirar a un arrendatario y sus pertenencias de la vivienda de alquiler. Por lo menos 72 horas antes del desalojo, se debe entregar al arrendatario una copia del Auto de posesión, que incluya la fecha y la hora después de las cuales puede producirse el desalojo. Pasado el plazo de 72 horas, el arrendador tiene dos opciones para el desalojo:

1. Desalojo con cambio de cerradura: El arrendador cambia la cerradura de la vivienda, pero concede al arrendatario 24 horas de acceso a la unidad para que retire sus pertenencias. Cualquier pertenencia que quede después de ese período pasa a ser propiedad del arrendador.
2. Desalojo forzoso: Un oficial de policía lleva a cabo el desalojo, sacando por la fuerza al arrendatario y sus pertenencias si es necesario.

Posibles acciones del cliente

Recomendar:

- Sacar las pertenencias personales a la brevedad.
- Ponerse en contacto con el asesor de vivienda para que la ayude a encontrar un alojamiento posterior al desalojo.

Disuadir:

- Dejar pertenencias personales.

Importante: Este proceso de desalojo es ficticio y se ha creado únicamente con fines ilustrativos. Aunque el proceso legal general será similar en la mayor parte de las jurisdicciones, la cronología varía. Los asesores de vivienda deben recomendar a los clientes que necesiten asesoría legal ponerse en contacto con una oficina de ayuda legal.

Auto de posesión (Orden de desahucio/desalojo)

Orden judicial que se ejecuta para el desalojo de una propiedad. El auto señala el plazo específico que tiene el arrendatario para desocupar la propiedad antes de autorizar a un oficial a sacar por la fuerza a la persona y sus pertenencias.

EVALUACIÓN 2

Las situaciones que se describen a continuación se refieren a clientes que enfrentan la amenaza de desalojo por no cumplir con la cláusula “no se aceptan mascotas” dentro de sus contratos de arrendamiento. Relacione cada situación de la izquierda con la acción apropiada del cliente que un asesor de vivienda probablemente recomendaría a una persona que enfrenta un posible desalojo.

- | | |
|---|--|
| A. Un cliente con dos gatos ha recibido un aviso de resolver o desalojar (abandonar la vivienda). | ___ 1. Consultar a un asesor de vivienda para encontrar alojamiento en preparación para el desalojo forzado. |
| B. Un cliente con un perro de ayuda hace caso omiso de un aviso al arrendatario y posteriormente recibe un aviso de solicitud. | ___ 2. Enviar una “respuesta” al tribunal explicando que el animal no se considera mascota. |
| C. Después de que un cliente con una iguana ignora varios avisos, el arrendador cambia las cerraduras y le avisa que se le permitirá el acceso a la vivienda por solo 24 horas más. | ___ 3. Encontrarle otro hogar para el animal en el plazo que el juez ha determinado. |
| D. Un cliente que tiene un hurón va a juicio y la sentencia definitiva lo declara culpable. | ___ 4. Encontrarle otro hogar para el animal dentro del período señalado en el aviso. |

CÓMO EVITAR EL DESALOJO

PROGRAMAS LOCALES DE AYUDA LEGAL

Aunque Jacobo podrá explicar el proceso de desalojo a sus clientes e indicarles las opciones que tienen en diferentes partes del proceso, no puede ofrecerles asesoría legal. Cuando sea necesario, piensa remitir a los clientes a servicios de ayuda legal.

Los programas de ayuda legal ofrecen servicios de asesoría a bajo costo o sin costo, o representación legal constante a las personas de escasos recursos. Por lo regular, los programas de ayuda legal limitan la prestación de sus servicios a los residentes de ciertos condados o ciudades, o a las personas cuyos problemas legales surgen ahí.

Asimismo, el servicio suele limitarse a áreas del derecho civil (no penal), lo que incluye los conflictos arrendatario-arrendador.

Para encontrar información sobre los programas de ayuda legal que se ofrecen en su región, Jacobo utiliza la lista de recursos de su agencia para identificar proveedores de ayuda legal con los que la agencia está asociada. Jacobo encuentra dos proveedores y visita el sitio web de cada agencia para conseguir más información.

En caso de desastre o emergencia nacional, como la Emergencia Nacional del COVID-19, los asesores de vivienda deberían visitar la página del [HUD Exchange](#) para mantenerse informados sobre las opciones de ayuda y otros recursos para sus clientes, relacionados con la vivienda.

Veamos la información que encontró.

Nombre del programa	Elegibilidad ②	Servicios	Otros
Asistencia Legal del Sur de la Montaña Contacto: Miguel ① 442-2222	Personas de bajos recursos con problemas legales surgidos en los condados de Dylan, Carmen, Forestville y Kaye, y las ciudades de Richfield, Loran y Fieldsvew.	<ul style="list-style-type: none"> • La mayor parte de las áreas del derecho civil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Permite la solicitud de registro en línea • Permite el registro por teléfono: jueves de 9 a.m. a 12 p.m.
Contacto con Servicios Legales del Norte del Estado: Josh 777-7727	Residentes de bajos recursos, ancianos o discapacitados de los condados de Booneston, Methot y Hourihan.	<ul style="list-style-type: none"> • La mayor parte de las áreas del derecho civil. 	<ul style="list-style-type: none"> • Las solicitudes de registro pueden entregarse en persona en la oficina los martes • Permite el registro por teléfono de lunes a viernes de 11 a.m. a 3 p.m.

① Conviene que los asesores de vivienda establezcan contacto con cada programa y verifiquen la información sobre sus criterios de aceptación, los servicios disponibles y el proceso de registro (inscripción).

② Los asesores de vivienda que conocen los criterios de aceptación de cada programa son los que mejor pueden aconsejar a sus clientes.

Importante: Estos programas son ficticios y se han creado únicamente con fines educativos. Sin embargo, los requisitos de aceptación, los servicios y otra información son representativos de lo que incluye un programa verdadero.

PROCESO DE DESALOJO DE CASAS PREFABRICADAS EN TERRENOS ARRENDADOS

El proceso de desalojo de casas prefabricadas en la mayoría de los estados variará según la propiedad y el tipo de arrendamiento. Los arrendadores de casas prefabricadas que poseen la casa y el terreno como bienes inmuebles están sujetos al proceso de ejecución hipotecaria que se analiza en el Módulo 5.1. Los arrendatarios que alquilan la casa prefabricada y el terreno están sujetos a los mismos procesos de desalojo que un arrendatario que alquila un apartamento, como se describió anteriormente en este módulo. Para aquellos que son dueños de la casa prefabricada y alquilan el terreno, muchos estados tienen en cuenta en el proceso de desalojo los derechos y responsabilidades exclusivos del arrendador / arrendatario, el arrendador y cualquier prestamista que tenga un gravamen sobre la casa prefabricada.

Los arrendadores de casas prefabricadas que son desalojados de su terreno o comunidad generalmente deben retirar su casa del terreno, lo que puede ser muy costoso. Además, la casa podría sufrir daños durante la mudanza. Debido a esto, la mayoría de las leyes estatales sobre arrendadores e arrendatario ofrecen consideraciones específicas para los arrendadores de casas prefabricadas en terrenos arrendados.

Por ejemplo, en algunos estados, el arrendador de una casa prefabricada que alquila un espacio o terreno en un complejo de casas prefabricadas con licencia solo puede ser desalojado por “causa justa”, como por ejemplo:

- Falta de pago del alquiler.
- Violar el contrato de arrendamiento, incluida la falta de mantenimiento de los terrenos.
- Comportamiento criminal, peligroso o perturbador.
- Embargo de la vivienda prefabricada por parte del prestamista.
- Mudarse a la propiedad sin el permiso arrendador.

Los arrendadores también pueden negarse a renovar un contrato de arrendamiento con una causa justa, lo que podría resultar en un desalojo por recuperación de vivienda si el arrendatario no retira la casa cuando finaliza el contrato de arrendamiento.

Una vez que se ha identificado la causa justa, el arrendador enviará al arrendatario un aviso de desalojo, que da inicio al proceso de desalojo. Si el problema no se ha solucionado después de la cantidad de tiempo especificada en el aviso, el arrendador debe presentar una retención ilegal en el tribunal para sacar la casa del terreno. El arrendatario tiene un número limitado de días para responder. Si no responde, el tribunal emitirá una sentencia en rebeldía a favor del arrendador. El tribunal aún puede decidir a favor del arrendador si el arrendatario se presenta, y ordena al arrendatario que abandone el terreno y que se lleve la casa.

Algunos estados permiten que el arrendador cobre tarifas de almacenamiento y / o confisque la casa si no se retira del terreno después del desalojo. En algunos casos, el arrendador puede trasladar la casa más allá de la línea de su propiedad y cobrarle al arrendador los costos de la mudanza como parte del fallo de desalojo.

A menudo, los arrendatorios de una comunidad de casas prefabricadas pueden ser desalojados porque el arrendador decide vender la comunidad o volver a desarrollar el terreno para otro propósito. En los casos en que el arrendador decide cambiar el uso del terreno o vender el terreno, la mayoría de los estados requieren que los arrendatorios reciban un aviso con mucha anticipación—a menudo de seis meses a un año—por escrito. El aviso debe hacer lo siguiente:

- Informar al arrendatorio del cambio de uso previsto del terreno.
- Avisar al arrendatorio de la necesidad de conseguir otra ubicación para la casa prefabricada.
- Proporcionar un plan de reubicación para ayudar a los arrendatorios.

Si el contrato de arrendamiento finaliza debido a un cambio de uso del terreno, los arrendatorios pueden tener derecho a los gastos de mudanza, así como al reembolso de una casa prefabricada que sea demasiado vieja para trasladarla.

Derechos y responsabilidades del acreedor hipotecario

Como acreedor hipotecario (acreedor del gravamen) de la vivienda prefabricada, el prestamista tiene derecho a la vivienda como garantía, lo que influye en el proceso de desalojo. Dependiendo de la indulgencia del prestamista y de los términos del contrato de préstamo, es posible que el arrendador necesite permiso del prestamista para reubicar la casa en caso de desalojo.

En el caso de que el arrendador de una casa prefabricada sea desalojado y haya incumplido con el préstamo hipotecario, el prestamista a menudo trabajará con el arrendador de la comunidad de casas prefabricadas para negociar el alquiler atrasado y las tarifas de almacenamiento que se pagarán hasta que la casa se venda o se retire del complejo de casas por el prestamista. En la mayoría de los casos, las tarifas pagadas por el prestamista se pueden agregar al fallo contra el prestatario resultante del embargo.

Reubicación de una casa prefabricada tras el desalojo

Los arrendadores de casas prefabricadas que enfrentan un desalojo y están interesados en reubicar su casa deben considerar los pasos necesarios para mudarse, así como los costos, las leyes y los riesgos que esto supone. Los asesores de vivienda deben alentar a los clientes a considerar los siguientes factores al decidir si reubicarse, vender o abandonar la casa:

Estado de la vivienda. Según el tamaño, la edad y el estado general de la casa, así como la distancia al nuevo terreno, puede ser demasiado arriesgado reubicar una

casa prefabricada. En la mayoría de los estados, una casa debe estar en condiciones adecuadas para ser reubicada antes de que se emita un permiso.

Costo para trasladar la casa. Es posible que los arrendadores de casas prefabricadas que enfrentan un desalojo debido a la falta de pago del alquiler no puedan pagar los \$5,000-\$20,000 que puede costar reubicar su casa. El costo de separar la casa del terreno y desconectarla de los servicios públicos; transportar y volver a instalar la casa en el nuevo terreno y conectar a los servicios públicos; y los materiales, permisos y seguros pueden estar fuera de su alcance.

Encontrar un nuevo terreno. Los arrendadores de casas prefabricadas con un desalojo en el registro público pueden tener dificultades para obtener la aprobación para un terreno en una nueva comunidad de casas prefabricadas. Al planificar trasladar una casa a un terreno baldío fuera de una comunidad de casas prefabricadas, los arrendadores de casas prefabricadas primero deben verificar que su casa cumpla con los códigos de construcción y los requisitos de zonificación adecuados de la región. Además, una casa prefabricada nunca debe instalarse en una zona de carga de techo, térmica o de viento más restrictiva que aquella para la que fue construida.

Contratación de empresas de mudanzas calificadas. Los arrendadores de casas prefabricadas deben buscar una empresa de mudanzas con experiencia y que cuente con el seguro adecuado. Deben tener licencia para trasladar casas en el estado original y en cualquier otro estado por el que pueda pasar la casa. La empresa debe poder adquirir los permisos y bonos necesarios y debe saber si se necesita o no una escolta policial.

ASESORÍA SOBRE EL PROCESO DE DESALOJO

La misma semana en que Jacobo aprende sobre el proceso de desalojo y los programas de ayuda legal de su jurisdicción, ya puede usar la información para asistir a una clienta llamada Ying.

Escuchemos su asesoría por Skype con Ying.

YING. ¡No sé qué hacer! Hoy recibí un aviso donde me piden presentarme en el tribunal. Dice que, si no voy, me desalojan.



Una clienta, Ying

JACOBO. ¿Ha recibido otros avisos donde le pidan pagar la renta o empezar a cumplir con cualquier otro componente del contrato?

YING. Sí, hace unas tres semanas recibí un aviso donde me indicaban que debía pagar el alquiler o desocupar en cinco días.

No hice nada de eso. No voy a pagar el alquiler hasta que mi arrendador arregle el techo que gotea siempre que llueve. Le he llamado por lo menos diez veces para decirle, pero nunca contesta su teléfono.

JACOBO. Bueno, podemos elaborar juntos un plan que, si lo seguimos, le ayudará a evitar el desalojo y todos los gastos relacionados.

Primero, necesita escribir una “respuesta” al secretario del tribunal donde explique que no ha pagado el alquiler porque el arrendador ha dejado de hacer unas reparaciones necesarias. Deberá incluir un registro de los pagos que ha hecho a tiempo en el pasado, así como documentación de sus peticiones de reparación.

Le voy a dar la información de contacto de un servicio de ayuda legal que puede darle mayor orientación sobre cómo presentar su respuesta. Por sus ingresos, creo que tiene derecho a ayuda gratuita.

Es esencial que lleve su respuesta al tribunal en los cinco días siguientes, como se indica en el aviso que recibió.

YING. ¿Con eso se arreglará todo?

JACOBO. No, aún tendrá que presentarse ante el tribunal en la fecha asignada.

Antes de eso, tome fotos de las áreas donde el techo se gotea y llévelas consigo al tribunal. Lleve también comprobantes de que pagó el alquiler a tiempo durante toda su tenencia, hasta que empezó el problema.

YING. Me pone nerviosa ir al tribunal. ¿Qué pasará ahí?

JACOBO. Habrá dos fases en el proceso del tribunal: la fase de resolución y la fase del juicio.

Durante la resolución, usted tratará de llegar a un acuerdo con el arrendador.

YING. ¿Qué clase de acuerdo?

JACOBO. En su caso, el acuerdo podría indicar que el arrendador arreglará el techo para cierta fecha, y usted le pagará todo el alquiler atrasado para cierta fecha.

Asegúrese de entender y cumplir con todas las condiciones del acuerdo alcanzado en la resolución.

YING. ¿Sigue otra fase del juicio si llegamos a un acuerdo durante la fase de resolución?

JACOBO. Si logran un acuerdo satisfactorio durante la resolución, no necesitará ir al juicio, y no la desalojarán.

Puesto que Ying habló con Jacobo antes de que se ejecutara su desalojo, tenía varias opciones para evitarlo. Veamos ahora cómo ayuda Jacobo a los clientes que ya han sufrido el desalojo.

DESPUÉS DEL DESALOJO

REFUGIOS DE EMERGENCIA LOCALES

Cuando los clientes piden ayuda a Jacobo después de sufrir un desalojo, la principal prioridad es ayudarles a encontrar de inmediato un lugar donde quedarse. Mientras que una nueva vivienda permanente es lo ideal, es posible que los clientes necesiten acceso a soluciones temporales mientras encuentran una vivienda estable a largo plazo.

Jacobo les recomienda acudir primero a familiares y amigos que posiblemente quieran recibirlos, ya sea gratuitamente o por una cuota que van a poder pagar. Cuando no hay esa opción, los remite a refugios de emergencia locales que ofrecen alojamiento temporal y servicios a quienes tienen la necesidad inmediata.

Veamos la lista que reunió de refugios de emergencia locales.

Refugio	Elegibilidad ②	Servicios	Otros
<p>El Lugar de Jaime: Contacto: Jeff ① 555-5555</p> 	<ul style="list-style-type: none">• Masculino• Más de 18• Dispuesto a participar en cursos y un programa de búsqueda de empleo	<ul style="list-style-type: none">• Desayuno, almuerzo, comida• Ducha• Cama• Ropa gratis• Educación en administración financiera• Programa de búsqueda de empleo• Rehabilitación en abuso de sustancias• Clínica médica en el lugar:	<ul style="list-style-type: none">• El registro (la inscripción) comienza a las 5:30 p.m. todos los días• Acceso las 24 horas para los huéspedes inscritos• Permanencia máxima: 30 días• Transporte de enlace• Todos los servicios son gratuitos

Refugio	Elegibilidad ②	Servicios	Otros
<p>Refugio 999 East. Contacto: Raquel 212-2222</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Jóvenes desamparados o fugados de casa • Edad: 13 a 18 • No acepta adolescentes con seis meses o más de embarazo 	<ul style="list-style-type: none"> • Almuerzo, comida • Ducha • Cama • Lavandería • Asesoría • Mediación con la familia • Capacitación laboral • Educación sobre salud 	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de las 7:00 p.m. a 8 a.m. todos los días • Permanencia^③ máxima: 45 días • 24 horas de permanencia máxima si es parte del programa de colocación en hogar sustituto • Todos los servicios son gratuitos
<p>Contacto con el Refugio Familiar: Pepe 232-3333</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Para familias con hijos menores. 	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentos familiares • Desayuno, comida • Terapeuta para familias y parejas • Manejo de casos • Asesoría laboral • Servicios multilingües 	<ul style="list-style-type: none"> • Registro las 24 horas • Permanencia máxima: 90 días • El pago de alquiler es el 30% del ingreso ajustado • Se regalan pases para autobús urbano
<p>La Casa de Miriam. Contacto: Joanna 333-4444</p> 	<ul style="list-style-type: none"> • Mujeres, con o sin hijos • Mayores de 18 años • Los ingresos deben ser de 100% o menos del nivel de pobreza • Capaz de funcionar independientemente 	<ul style="list-style-type: none"> • Desayuno, almuerzo, comida • Cuartos de tipo dormitorio • Capacitación laboral • Servicios de administración de casos: habilidades para la vida diaria, empleo, higiene, rehabilitación por consumo de drogas 	<ul style="list-style-type: none"> • Registro de las 7:00 p.m. a 7:00 a.m. • Permanencia máxima: 45 días • Todos los servicios son gratuitos

- ① Es útil que los asesores de vivienda establezcan contacto con cada refugio y verifiquen la información sobre sus criterios de aceptación y los servicios disponibles.
 - ② Los asesores de vivienda que conocen los criterios de aceptación de cada programa son los que mejor pueden aconsejar a sus clientes.
 - ③ Cuando se sugieren medidas de acción a los clientes que buscan vivienda después de un desalojo, es útil que los clientes sepan el tiempo máximo que podrán permanecer en el refugio de emergencia. En general, el tiempo máximo de permanencia en refugios no pasa de 90 días.
- Aunque en la mayor parte de los refugios los servicios son gratuitos, algunos piden a los
- ④ residentes pagar una parte proporcional de sus ingresos.

Importante: Estos programas son ficticios y se han creado únicamente con fines educativos. Sin embargo, los requisitos de aceptación, los servicios y otra información son representativos de lo que incluye un programa verdadero.

EVALUACIÓN 3

Todos los clientes siguientes enfrentan problemas con las viviendas de alquiler. ¿A cuál de estos clientes es probable que Jacobo remita a un refugio de emergencia?

- A. El cliente tuvo un gasto médico imprevisto y sabe que no podrá pagar los servicios públicos por varios meses.
- B. El cliente no puede pagar un alquiler en la nueva zona a donde piensa mudarse.
- C. El cliente ha recibido un aviso de pagar el alquiler o desalojar.
- D. El cliente no pagó el alquiler en el plazo de cinco días posteriores a la sentencia definitiva y será desalojado en 24 horas.

EVALUACIÓN 4

Ana, clienta de Jacobo, recibió un aviso del Alguacil de la Ciudad donde le informan que tiene 72 horas para desocupar la vivienda que alquila. Jacobo le recomienda alojarse temporalmente en un refugio de emergencia. Basado en lo que usted sabe acerca de los refugios o albergues para las personas sin hogar, ¿cuál de las afirmaciones a continuación es **falsa**?

- A. Los refugios para desamparados no permiten que las personas permanezcan más de 90 días.
- B. Los refugios para desamparados proporcionan capacitación, asesoría o manejo de casos.
- C. Los refugios para desamparados pueden pedir a los residentes que paguen una pequeña cuota de ingreso.
- D. Los refugios para desamparados aceptan a cualquier persona que llegue durante las horas de registro (inscripción).

REFUGIOS TRANSITORIOS (TEMPORALES)

Antes de reunirse con sus clientes siguientes que enfrentan un desalojo, Jacobo revisa la información que reunió sobre los refugios transitorios (temporales) locales. Estos refugios brindan alojamiento y apoyan a las personas que están listas para dejar los refugios de emergencia pero aún necesitan ayuda para hacerse independientes. Veamos qué encuentra.

Refugio	Elegibilidad ②	Servicios	Otros
Refugio Nuevo Día. Contacto: ① Josh 989-9999 	<ul style="list-style-type: none"> • Masculino • Mayores de 18 años • Certificado de buena conducta (no antecedentes penales) • Prueba de tuberculosis 	<ul style="list-style-type: none"> • Desayuno, almuerzo • Cuartos privados • Programas de rehabilitación • Asesoría de vivienda • Servicios para exalumnos 	<ul style="list-style-type: none"> • Registro (inscripción) 7 días a la semana • Permanencia ⑤ máxima: 9 meses • Se paga de ⑥ alquiler el 30% del ingreso ajustado
Refugio Familiar. Contacto: Pepe 232-3333 	<ul style="list-style-type: none"> • Completar el trámite de solicitud • Remitido por un ③ refugio o centro anterior • Los adultos deben estar trabajando o en un programa educativo 	<ul style="list-style-type: none"> • Apartamentos familiares • Desayuno, comida • Manejo de casos • Servicios para ④ exalumnos • Servicios multilingües • Programa Holiday Adopta una Familia • Instrucción para jóvenes, deportes y cursos de arte 	<ul style="list-style-type: none"> • Permanencia máxima: 12 meses • Se paga de alquiler el 30% del ingreso ajustado • Se regalan pases para autobús urbano

Refugio	Elegibilidad ②	Servicios	Otros
Iglesia de la Calle Oeste. Contacto: Judy 245-6789 	<ul style="list-style-type: none"> • Mujeres, con o sin hijos • Remitido por el departamento del Alguacil del Condado o un refugio anterior 	<ul style="list-style-type: none"> • Desayuno, almuerzo, comida • Cuartos semiprivados • Manejo de casos • Apoyo legal • Educación sobre violencia doméstica • Jardinería terapéutica • Útiles escolares para jóvenes que regresan a la escuela 	<ul style="list-style-type: none"> • Permanencia máxima: 24 meses • Todos los servicios son gratuitos

- ① Conviene que los asesores de vivienda establezcan contacto con cada refugio y verifiquen la información sobre sus criterios de aceptación y los servicios disponibles.
- ② Si conocen los criterios de aceptación de cada programa, los asesores de vivienda podrán aconsejar mejor a sus clientes.
- ③ Muchos refugios transitorios aceptan solamente a residentes que ya han participado en un programa de corto plazo, como los que ofrecen los refugios de emergencia.
- ④ Los programas de manejo de casos ayudan a las personas a establecer una vida independiente y son un componente común de los refugios transitorios.
- ⑤ Cuando se sugieren medidas de acción a clientes que buscan alojamiento después de un desalojo, es útil que los clientes conozcan el tiempo máximo que podrán permanecer en el refugio transitorio. En la mayor parte de los refugios la permanencia máxima no excede los 24 meses.
- ⑥ Aunque algunos refugios ofrecen servicios gratuitos, otros piden a los residentes que paguen una parte proporcional de sus ingresos.

Importante: Estos programas son ficticios y se han creado únicamente con fines educativos. Sin embargo, los requisitos de aceptación y las opciones para el registro son representativos de lo que incluye un programa verdadero.

PLAN DE ACCIÓN DEL CLIENTE DESPUÉS DEL DESALOJO

Veamos ahora una sesión que Jacobo tiene con sus clientes Antonio y Mercedes, que enfrentan un desalojo.

Después de preparar el presupuesto de los clientes, Jacobo procede a llenar un Plan de acción del cliente. Sabe que Antonio y Mercedes enfrentan un desalojo, pero les pide otros detalles para identificar sus objetivos específicos y sugerir medidas de acción apropiadas.



Dos clientes, Antonio y Mercedes

JACOBO. ¿Pueden contarme un poco más sobre su vivienda y la situación de desalojo?

ANTONIO. Hemos rentado el apartamento durante los últimos tres años, pero ayer el Alguacil de la Ciudad apareció en nuestra puerta y dijo que en 72 horas sacaría todas nuestras pertenencias del apartamento si antes no lo hacíamos nosotros.

JACOBO. ¿Se comunicó con ustedes el tribunal o su arrendador antes de eso?

MERCEDES. Sí, pero no habíamos respondido porque nos pedían que pagáramos el alquiler y no teníamos el dinero suficiente. Pensábamos pagar en cuanto Antonio tuviera un nuevo trabajo, pero no fue tan pronto como esperábamos.

JACOBO. Bueno, creo que lo mejor que podemos hacer ahora es planear dónde van a pasar la noche mañana y dónde se quedarán hasta que puedan alquilar otro apartamento.

ANTONIO. Antes de venir con usted llamamos a nuestro primo Guillermo para ver si nos dejaba quedarnos con él.

MERCEDES. Dijo que no, porque sus suegros se están quedando con él este mes, y solo tienen dos dormitorios. Guillermo es nuestro único pariente en la zona, así que en realidad no tenemos ningún otro lugar adonde ir.

Entonces Jacobo escribe los pasos detallados en un Plan de acción del cliente para Antonio y Mercedes, mientras estudian las opciones posibles. Echemos un vistazo a la sección de Acciones y tareas del cliente.

Plan de acción del cliente		
Nº de expediente: ATL00770	Asesor: Jacobo	Nombre del (los) cliente(s): Antonio y Mercedes
Fecha: 10 de julio de 2020	Propósito de la visita: Asesoría sobre desalojo	
Objetivo(s) de vivienda:		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Encontrar alojamiento de emergencia 2. Prepararse para alquilar otro apartamento 		
Obstáculo(s):		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Desalojo inminente 2. Sin empleo ni otra fuente de ingresos 3. Deuda alta y puntaje de crédito bajo 		
Situación económica:		Resumen de ingresos:
Puntaje de crédito actual	590	<input type="radio"/> Empleo a tiempo completo
Ahorros actuales	\$0	<input type="radio"/> Empleo a tiempo parcial
Ingreso mensual bruto (GMI)	\$0	<input type="radio"/> Trabajo independiente
Ingreso mensual neto	\$0	<input type="radio"/> Manutención de niños
Gastos mensuales actuales	\$300	<input type="radio"/> Empleo del cónyuge/pareja
Obligaciones de deuda mensuales	\$426	<input type="radio"/> Pensión
Ingresos discrecionales que quedan	\$0	<input type="radio"/> Jubilación/Seguro social
Hipoteca actual/Alquiler (encierre uno)	\$0	<input type="radio"/> Otros
Relación de vivienda	0%	
Relación deuda-ingreso	100%	
Relación de vivienda y transporte (arrendatarios)	0%	
Preferencias de vivienda:	<i>Necesidades</i>	<i>Gustos</i>
<i>Tipos y características</i>	N/A	N/A
<i>Ubicación</i>	N/A	N/A
Acciones y tareas de los asesores, y plazos:		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Ponerse en contacto con Joe en el Refugio Familiar para confirmar si hay disponibilidad y después coordinar el transporte para Mercedes y Antonio. 2. Programar una reunión de seguimiento para el 10 de agosto de 2020. 		
Acciones y tareas del cliente, y plazos:		
<ol style="list-style-type: none"> 1. Empacar sus posesiones antes de la 1:00 p.m. mañana. 2. Prepararse para que los recoja mañana a las 2:00 p.m. el transporte del Refugio Familiar. 3. Inscribirse mañana en el registro para tener un director de casos y asesoría laboral. 4. Llenar la solicitud para el componente del programa de transición del Refugio Familiar después de 90 días (si se lo recomienda su director de casos). 		

Remisión(es): 1. Refugio Familiar (Joe): 232-3333	
Siguiente cita: 10 de agosto de 2020	
Firma del cliente: Mercedes Antonio	Fecha: 10 de julio de 2020
Firma del asesor: Jacobo	Fecha: 10 de julio de 2020

EVALUACIÓN 5

Tamika está tratando de decidir si quedarse en un refugio transitorio es la opción que más le conviene y llama a Jacobo para pedirle consejo. Basado en sus conocimientos sobre los refugios o albergues de transición (refugios temporales), ¿cuál de las siguientes afirmaciones es *falsa*?

- A. Alojan regularmente a personas que están listas para dejar los refugios de emergencia pero que aún necesitan ayuda para hacerse independientes.
- B. Son una opción viable de vivienda con un precio a su alcance.
- C. Algunos refugios ofrecen programas para ayudar a residentes jóvenes.
- D. Cada uno sigue sus propios criterios para decidir a quién aceptan.

RESUMEN

En este módulo, usted aprendió a:

- 1. Analizar la morosidad en el pago de alquiler de un cliente y ayudarlo a planear medidas de acción que contribuyan a evitar el desalojo.
- 2. Aplicar el conocimiento del proceso básico de desalojo, cronología general y documentos relacionados, para ayudar al cliente a evitar el desalojo mediante una mejor comprensión del proceso.
- 3. Aplicar el conocimiento de los recursos para ayudar a los clientes a encontrar vivienda una vez que concluye un desalojo.

RESPUESTAS DE LAS EVALUACIONES

1. **(C) El cliente ha estado viviendo con un compañero de cuarto que de pronto se muda y no deja su parte del alquiler del mes.**

Si el compañero de cuarto no dejó su parte del alquiler, el cliente puede encontrarse sin el dinero suficiente para pagar el alquiler total. Si no paga el alquiler total, puede enfrentar una amenaza del desalojo. Es probable que en esta situación sean útiles los programas de ayuda de emergencia para el pago del alquiler.

Respuestas incorrectas: (A) El cliente quiere dejar de trabajar para regresar a la universidad y necesitará ayuda para pagar el alquiler mientras esté en la escuela— Los programas de ayuda de emergencia para el pago del alquiler generalmente ofrecen subvenciones de una sola vez para ayudar a pagar el alquiler u otros gastos de vivienda en situaciones de emergencia que están fuera del control de la persona. Es probable que esta cliente no cumpla los requisitos de tales programas, porque ha decidido dejar su empleo y necesitará ayuda a largo plazo. (B) El cliente no puede pagar un alquiler en la zona y necesita un subsidio de vivienda para conseguirla—Solicitar un programa de ayuda para el pago del alquiler de largo plazo, como el Programa de vales para la elección de vivienda, sería la mejor opción para este cliente. (D) Se ha informado a el cliente que su alquiler aumentará en \$200 mensuales si decide permanecer en el apartamento después de que su contrato de arrendamiento tenga que renovarse dentro de cuatro meses. No le alcanza el dinero para pagar otros \$200 mensuales—Puesto que faltan cuatro meses para el aumento del alquiler, el cliente tiene varias otras opciones para resolver sus dificultades antes de recurrir a programas de ayuda de emergencia para el pago del alquiler. Durante esos cuatro meses, puede reunirse con un asesor de vivienda para ajustar su presupuesto, buscar otras fuentes de ingresos, buscar para más viviendas que están al alcance de su presupuesto o solicitar un programa de ayuda para el pago del alquiler de largo plazo.

2. Términos relacionados correctamente:

(C) Después de que un cliente con una iguana ignora varios avisos, el arrendador cambia las cerraduras y le avisa que se le permitirá el acceso a la vivienda por solo 24 horas más: 1. Consultar a un asesor de vivienda para encontrar alojamiento en preparación para el desalojo forzoso.

(B) Un cliente con un perro de ayuda hace caso omiso de un aviso al arrendatario y posteriormente recibe un aviso de solicitud: 2. Enviar una “respuesta” al tribunal explicando que el animal no se considera mascota.

(D) El cliente que tiene un hurón va a juicio y la sentencia definitiva la declara culpable: 3. Encontrarle otro hogar para el animal en el plazo que el juez ha determinado.

(A) Un cliente con dos gatos ha recibido un aviso de resolver o desalojar: 4. Encontrarle otro hogar para el animal dentro del período señalado en el aviso.

3. (D) El cliente no pagó el alquiler en el plazo de cinco días posteriores a la sentencia definitiva y será desalojado en 24 horas.

Los refugios de emergencia ofrecen servicios y alojamiento temporal a quienes tengan necesidad inmediata.

Respuestas incorrectas: (A) El cliente tuvo un gasto médico imprevisto y sabe que no podrá pagar los servicios públicos por varios meses—En esta circunstancia, lo mejor sería establecer contacto con un programa de ayuda para el pago del alquiler. (B) El cliente no puede pagar un alquiler en la zona adonde piensa mudarse—En esta circunstancia, lo mejor sería establecer contactar con un programa de ayuda para el pago del alquiler a largo plazo. (C) El cliente ha recibido un aviso de pagar la el alquiler o desalojar—En este punto, aún hay medidas que el cliente puede tomar para evitar el desalojo.

4. (D) Los refugios para desamparados aceptan a cualquier persona que llegue durante las horas de registro (inscripción).

Cada refugio de emergencia sigue sus propios criterios para decidir a quién aceptan, y no cualquiera reúne los requisitos.

Respuestas incorrectas: (A) Los refugios para desamparados no permiten que las personas permanezcan más de 90 días—Cada refugio establece su tiempo máximo de permanencia, pero en general no excede los 90 días. (B) Los refugios para desamparados proporcionan capacitación, asesoría o manejo de casos—Aunque cada refugio varía en los servicios que ofrece, a la mayoría de ellos ofrecen cierto tipo de capacitación, asesoría o manejo de casos. (C) Los refugios para desamparados pueden pedir a los residentes que paguen una pequeña cuota de ingreso—Aunque en la mayoría de los refugios los servicios son gratuitos, algunos piden a los residentes pagar una parte proporcional de sus ingresos como alquiler

5. (B) Son una opción viable de vivienda al alcance del presupuesto del cliente.

Los refugios o albergues de transición son soluciones temporales de vivienda para personas quienes no están listas todavía para vivir de forma independiente. Estos refugios temporales ofrecen programas para preparar a los residentes a encontrar vivienda con un precio al alcance de su presupuesto.

Respuestas incorrectas: (A) Alojan regularmente a personas que están listas para dejar los refugios de emergencia pero que aún necesitan ayuda para hacerse independientes—Los refugios transitorios reciben regularmente a los que se han estado quedando en un refugio u otro centro de ayuda de emergencia. (C) Algunos refugios ofrecen programas para ayudar a residentes jóvenes—En la zona de Jacobo, y en la mayor parte de las zonas, hay refugios que aceptarán a los padres con sus hijos. Pueden ofrecer programas juveniles, como instrucción para jóvenes, deportes, cursos o útiles escolares gratuitos. (D) Cada uno sigue sus propios criterios para decidir a quién aceptan—Por ejemplo, algunos refugios podrán aceptar solamente a mujeres, mientras que otros aceptarán sólo a hombres.

CARTA DE AVISO AL ARRENDATARIO

PROPIEDADES, S.A.
C.P. 101 | Cualquier urbe, EE.UU.10101
555-5555

15 de mayo de 2020

Sr. José Rentería, 101 Av.
Tenencia, Apartamento A-1
Cualquier urbe, EE.UU. 10101

Asunto: ALQUILER DE LA UNIDAD Av. Tenencia 101, Unidad A-1
DEUDA TOTAL \$1,670.50

Estimado Sr. Rentería:

A la fecha de esta carta, la Compañía Arrendadora no ha recibido el pago por la vivienda de Av. Tenencia 101, Apartamento A-1. La cantidad por pagar para resolver la morosidad es \$1,670.50.

Como recordatorio, cumplir con los pagos es un requisito del contrato de alquiler. El alquiler debe pagarse el día 1º del mes y se considera que hay atraso después del día 5 de cada mes. Los residentes pagarán a la administración el alquiler atrasado y las cuotas atrasadas, solamente en cheque certificado, cheque de caja o giro bancario.

Por este medio se le notifica que debe pagar el total de su deuda antes del 22 de mayo de 2020, para evitar la cancelación del contrato y los procedimientos de desalojo, que le costarían otros \$350.00 para sanear y detener el proceso. Estos términos se describen en la sección 2, párrafo 3 de su contrato de alquiler.

Ciertamente, esperamos que pueda seguir ocupando la vivienda sin más incidentes, porque la cancelación del contrato no es una acción que queramos realizar.

Le agradeceremos ponerse en contacto a la brevedad para ver la manera de pagar la cantidad total debida.

Un saludo cordial,

Jane Good
HOME PROPERTIES, LLC
Administradora de propiedades

HUD.GOV

www.hud.gov (en inglés)

INFORMACIÓN DE CONTACTO DE LAS AGENCIAS DE VIVIENDA PÚBLICA LOCALES DE HUD POR ESTADO

www.hud.gov/program_offices/public_indian_housing/pha/contacts (en inglés)

INFORMACIÓN DE HUD SOBRE LOS ESTADOS

www.hud.gov/states (en inglés)

TOOLKIT DE VIVIENDA DE ALQUILER DE HUD PARA ASESORES DE VIVIENDA

www.hudexchange.info/resources/documents/Rental-Housing-Toolkit-for-Housing-Counselors.pdf (en inglés)