CONDADO DE FAIRFAX
LINEAMIENTOS DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS PREFABRICADAS

PREPARADO POR:

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO DEL CONDADO DE FAIRFAX

DIVISIÓN DE PLANIFICACIÓN Y VIVIENDA INCLUSIVA

3 de noviembre de 2025

EQUAL HOUSING OPPORTUNITY

El condado de Fairfax está comprometido a no discriminar en función de la incapacidad en todos los programas, servicios y actividades del condado. Se proporcionarán las adaptaciones razonables mediante solicitud. Para obtener información, llame a 703-246-5000, TTY 711.

Índice

I. Generalidades, propósito y aplicabilidad
    A. Generalidades
    B. Propósito
    C. Aplicabilidad
II. Elaboración del plan de reubicación
    A. Generalidades
    B. Notificación de intención
        i. Consulta con el personal del condado
        ii. Notificación a residentes; comunicación
    C. Encuesta a residentes y evaluación de necesidades
    D. Perfil de la propiedad
    E. Componentes del plan de reubicación
III. Asistencia y beneficios de reubicación
    A. Requisitos para recibir asistencia para la reubicación
    B. Servicios de reubicación
    C. Contribuciones específicas para propietarios de viviendas
        i. Reubicación temporal
        ii. Reubicación permanente
    D. Desembolso de contribuciones
    E. Fondo de Asistencia para la Reubicación (RAF)
        i. Elegibilidad por nivel de ingresos
        ii. Exclusión de hogares con subsidios de renta existentes
        iii. Cálculo del subsidio de renta
IV. Asistencia técnica y monitoreo
IV. Asistencia técnica y monitoreo
    A. Responsabilidades del personal del condado
    B. Responsabilidades del propietario
V. Definiciones

I. Generalidades, propósito y aplicabilidad

A. Generalidades

El Condado de Fairfax ("el Condado") ha desarrollado estas directrices de Reubicación de Viviendas Prefabricadas para brindar apoyo a los propietarios y arrendatarios de viviendas prefabricadas cuyas comunidades de viviendas prefabricadas ("MHC") sean convertidas para otro uso. Estas directrices están alineados con el objetivo 7 del Plan Integral, elemento de Vivienda del Plan de Políticas, referente a la preservación de viviendas prefabricadas ("Política de Preservación"). La Política de Preservación del Condado y estas directrices de reubicación para viviendas prefabricadas tienen como propósito reducir al mínimo las interrupciones y dificultades que enfrentan los propietarios y arrendatarios ("residentes") que deban desplazarse de sus comunidades. Siempre que sea posible, el Condado dará prioridad a ayudar a las personas desplazadas a encontrar una vivienda alternativa asequible dentro del Condado de Fairfax.

Los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas ("propietarios") deben procurar ofrecer servicios de reubicación a los residentes desplazados, así como beneficios monetarios a las personas propietarias de viviendas prefabricadas. El personal del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario ("personal del condado") está disponible para asistir a los propietarios en la elaboración e implementación de un Plan de Reubicación que cumpla con estas directrices. La flexibilidad en la implementación de estas directrices puede ser justificada y aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD). Cuando no sea posible que los residentes regresen a su vivienda original debido a la reurbanización, la política del Condado es apoyar la reubicación directa a viviendas de reemplazo dignas, estructuralmente seguras y asequibles. Estas viviendas deben estar adecuadamente ubicadas, y el proceso de reubicación debe realizarse de manera coherente y respetuosa, reconociendo las circunstancias particulares de las personas que viven en comunidades de viviendas prefabricadas. Las directrices también tienen como objetivo promover la estabilidad de la vivienda a largo plazo y el bienestar de los residentes.

B. Propósito

Estas directrices ofrecen orientación a los propietarios para ayudar a los residentes de MHC que se enfrentan a un desalojo y son coherentes con la política de preservación del condado para este tipo de comunidades, tal y como se describe en el Plan Integral. Según el proyecto y el plan de reubicación, el propietario podrá ofrecer opciones de vivienda temporales o permanentes. Los propietarios deben colaborar con los residentes para determinar la reubicación dentro del sitio o fuera de él, según corresponda.

El objetivo principal de estos lineamientos es garantizar que el proceso de reubicación se lleve a cabo de manera justa, transparente y receptiva, atendiendo de forma efectiva las necesidades de los hogares desplazados. La gestión inadecuada de estos procesos de reubicación puede generar inestabilidad habitacional y obstaculizar los objetivos más amplios del Condado en materia de asequibilidad y preservación de la integridad comunitaria.

El condado y el HCD también siguen la Resolución One Fairfax [1].

C. Aplicabilidad

Si un proyecto de reurbanización sujeto a estos lineamientos está, o llega a estar, sujeto a requisitos federales o estatales comparables de reubicación de residentes, como la Ley Federal de Reubicación Uniforme, la Ley de Arrendamiento de Lotes de Viviendas Prefabricadas de Virginia [2] o las directrices de reubicación de residentes de Virginia Housing, todos según sus posibles enmiendas, entonces el propietario deberá: (1) notificar sin demora al HCD dichos requisitos adicionales y (2) cumplir tanto con estas directrices como con dichos requisitos adicionales de reubicación de residentes. Si, debido a un problema o circunstancia particular, el propietario no puede cumplir tanto con estas directrices como con otro requisito de reubicación aplicable, entonces el propietario podrá cumplir con el requisito del otro programa de reubicación. Ninguna de las disposiciones de estas directrices libera al propietario de ningún requisito obligatorio estatal o federal.

[1] ResoluciónOne Fairfax del condado de Fairfax, https://www.fairfaxcounty.gov/topics/one-fairfax

[2] Ley de alquiler de terrenos para casas prefabricadas, sección **§ 55.1-1308.1. Venta de un parque de casas prefabricadas a un promotor inmobiliario; gastos de reubicación,** Ley de alquiler de terrenos para casas prefabricadas

II. Elaboración del plan de reubicación

A. Generalidades

Un Plan de Reubicación tiene como propósito:1) Identificar el curso de acción para reubicar a los residentes de viviendas prefabricadas que deban desplazarse de su casa o de una comunidad de MHC, 2) Garantizar la permanencia o reubicación de los residentes dentro del mismo sitio o, en su defecto, fuera de él; y 3) Especificar las formas de asistencia para la reubicación que el propietario pueda ofrecer a fin de reducir las cargas asociadas con dicho proceso. Los propietarios deberán elaborar el Plan de Reubicación en consulta con el personal del condado, según se indica a continuación. Los planes de reubicación deben presentarse al Director de HCD o a la persona que este designe antes de la emisión y la implementación de cualquier permiso de demolición, construcción o similar emitido por el condado que sea necesario para las obras que requieran el desplazamiento de los residentes.

El Plan de Reubicación deberá abordar los temas señalados en la Sección II.E. de estos lineamientos, incluyendo el desarrollo e implementación de un plan de comunicación con los residentes y el personal del condado, con el fin de asegurar una comprensión clara del proceso, sus impactos y sus beneficios. El plan deberá definir la frecuencia y los métodos de comunicación con los residentes. Todas las comunicaciones con los residentes deberán realizarse, en la medida de lo posible, en el idioma de su preferencia. Por tanto, los esfuerzos de planificación para la reubicación deberán prever el uso de intérpretes, y los materiales escritos, incluido el Plan de Reubicación, deberán traducirse a todos los idiomas preferidos por los residentes. Se recomienda que los propietarios designen a una persona representante que sirva como enlace de comunicación entre los residentes y el personal del condado durante el proceso de reubicación. En general, el propietario deberá completar los pasos que se detallan a continuación para desarrollar, implementar y finalizar un Plan de Reubicación, conforme a lo establecido en las secciones siguientes.

1) Notificar al personal del condado y a los residentes actuales de la comunidad de MHC lo antes posible dentro del proceso;
2) Realizar una encuesta sobre las necesidades y preferencias de los residentes;
3) Llevar a cabo una evaluación de viabilidad para determinar si las viviendas pueden trasladarse y completar un Perfil de la Propiedad;
4) Elaborar un Plan de Reubicación;
5) Entregar a las personas residentes una copia del Plan de Reubicación y de todos los avisos aplicables,
   incluidos el Aviso de Desalojo y el Aviso de Elegibilidad para la Reubicación, así como información sobre los recursos y la asistencia disponibles para la reubicación;
6) Brindar asistencia para la reubicación en forma de contribuciones y servicios;
7) Proporcionar informes periódicos a los residentes y al personal del condado sobre el estado, el avance y cualquier retraso del proyecto. La frecuencia de los informes deberá basarse en los hitos y el cronograma del proyecto, pero en ningún caso deberá ser menor a la presentación de reportes antes y después de los principales hitos del proyecto; y
8) Entregar a los residentes un Aviso de Retorno y asistencia para la mudanza, cuando corresponda.

B. Notificación de intención

i. Consulta con el personal del condado

En cualquier proyecto de reurbanización que pueda implicar la reubicación temporal o permanente de residentes, los propietarios deberán comunicar dicha información al personal del condado lo antes posible y mantener una comunicación regular durante todo el proceso de uso de suelo. Estas comunicaciones servirán para determinar el mejor enfoque para la reubicación de las personas residentes durante el proceso de reurbanización o demolición del proyecto. El personal del condado actuará como recurso para responder preguntas y ofrecer comentarios sobre la elaboración del plan.

ii. Notificación a residentes; comunicación

Los propietarios deben comunicarse con los residentes actuales lo antes posible y durante todo el proceso
de reubicación, en el idioma de preferencia de cada residente. La primera comunicación con los residentes deberá explicar la intención del propietario respecto a la reurbanización o demolición de la propiedad. Las comunicaciones posteriores relacionadas con los esfuerzos de reubicación deberán realizarse por escrito e incluir, entre otros aspectos, los planes del propietario para la reubicación de los residentes, los beneficios ofrecidos y el cronograma correspondiente. Posteriormente, los propietarios deberán reunirse con los residentes para ayudarles a comprender el impacto del proyecto y los posibles requerimientos de reubicación. Los ejemplos de comunicaciones escritas deberán enviarse al personal del condado, y todas las copias de las comunicaciones deberán conservarse en archivo y estar disponibles para el condado cuando las solicite. El condado proporcionará ejemplos de notificaciones y comunicaciones para uso de los propietarios. Las comunicaciones con los residentes deberán incluir, como mínimo, lo siguiente:

a) Aviso inicial a los residentes sobre la conversión, reurbanización o venta de la propiedad;
b) Encuesta sobre las necesidades y preferencias de los residentes;
c) Perfil de la propiedad, que incluya una evaluación de viabilidad para determinar si las viviendas pueden trasladarse;
d) Plan de Reubicación;
e) Aviso de Desalojo por reubicación permanente o temporal (con al menos 180 días de anticipación a la fecha de reubicación), junto con el plan de reubicación y la información sobre los recursos y la asistencia disponibles;
f) Aviso de Asistencia para la Reubicación en forma de contribuciones y servicios;
g) Informes periódicos a los residentes sobre el estado del proyecto, tal y como se ha definido anteriormente en la sección Generalidades; y
h) Según sea necesario, las reuniones informativas con los residentes y otras partes interesadas.

C. Encuesta a residentes y evaluación de necesidades

El propietario deberá realizar una entrevista personal con cada residente desplazado, preferiblemente de manera presencial y en el idioma de preferencia del residente, para recopilar la siguiente información que servirá de base para elaborar el Perfil de la Propiedad:

1) Número y edades de las personas que conforman el hogar (adultos y menores);
2) Condición de tenencia de la vivienda prefabricada (propietario o arrendatario);
3) Necesidades de ajustes razonables [3];
4) Tiempo de residencia en la propiedad;
5) Ingreso total del hogar [4];
6) Tipo de unidad, incluyendo el año de fabricación y el tamaño;
7) En caso de aplicar, monto y condiciones de cualquier deuda pendiente relacionada con la propiedad;
8) Una copia del título o de los documentos de propiedad relacionados con la vivienda prefabricada;
9) Identificar: a) si la unidad puede trasladarse sin sufrir daños considerables, y b) si existen estructuras anexas (por ejemplo, un porche o toldo) u otros accesorios.
10) Monto actual del alquiler del lote, depósito de seguridad, costos de servicios públicos y otras tarifas.
11) Cualquier pago de beneficios que reciba el hogar.
12) Preferencias de vivienda para la reubicación, como reubicación dentro del mismo sitio, fuera de él o en una vivienda asequible en el mercado;
13) Nombres y ubicaciones de las escuelas, así como solicitudes especiales para cada menor en edad escolar dentro del hogar;
14) Ubicaciones de empleo; y
15) Necesidades de transporte o traslado.

El Director del HCD, o la persona que este designe, podrá revisar y modificar periódicamente la información solicitada como parte de la Encuesta y Evaluación de Necesidades de los Residentes, con el fin de promover los objetivos de estas directrices. El personal del condado comunicará al propietario cualquier modificación en los componentes de la evaluación durante la consulta inicial. Se recomienda que el propietario contrate a un tercero para realizar las entrevistas de reubicación, a fin de garantizar que las personas residentes proporcionen la información más completa posible. La información anterior podrá utilizarse para establecer prioridades dentro de la propiedad.

[3] La Oficina de Vivienda Justa de Virginia ofrece información sobre Ajustes y Modificaciones Razonables en la sección Sugerencias para proveedores de vivienda, disponible en: https://www.dpor.virginia.gov/fairhousing/

[4] Según lo establecido en las directrices de la Parte 5 del HUD, "HUD Part 5: Inclusión y exclusión de ingresos y activos", del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos, disponible en: https://www.hudexchange.info/resource/5180/part-5-section-8-income-inclusions-and-exclusions/

D. Perfil de la propiedad

Después de reunirse con las personas residentes y evaluar sus necesidades, el siguiente paso para el propietario será completar un Perfil de la Propiedad. El Perfil de la Propiedad deberá incluir, como mínimo, lo siguiente:

1) Número actual de unidades, incluyendo su tamaño, año y fabricante;
2) Número actual de personas propietarias de viviendas prefabricadas y número de arrendatarios de viviendas prefabricadas;
3) Un resumen del estado general de las viviendas prefabricadas en el sitio, con base en la información recopilada en la encuesta descrita en la Sección II.C. anterior;
4) Número actual de familias con hijos en edad escolar (incluidas las escuelas a las que asisten) y personas mayores (de 62 años o más) (incluidas las necesidades de servicios de apoyo);
5) Rangos del tiempo de residencia de cada persona en la propiedad, por ejemplo, menos de cinco años, de cinco a diez años o más de diez años;
6) Idiomas predominantes distintos del inglés que se hablen en la propiedad;
7) Rangos de ingresos brutos por hogar según el tamaño del mismo, determinados conforme a la Parte 5 del HUD;
8) Número de hogares que deberán reubicarse temporalmente; y
9) Número de hogares que serán desplazados de forma permanente.

E. Componentes del plan de reubicación

Una vez elaborado el Perfil de la Propiedad, el propietario, en consulta con el personal del condado, deberá desarrollar un Plan de Reubicación. El Plan de Reubicación deberá incluir el Perfil de la Propiedad y una carta que contenga la información descrita en la Sección II.B.ii de estas directrices. HCD proporcionará un modelo de dicha carta.

El Plan de Reubicación también deberá detallar la ejecución del proceso de reubicación, incluyendo lo siguiente:

1) Nombre, dirección y persona de contacto del propietario y de las personas designadas para gestionar la reubicación;
2) Resumen/generalidades del proyecto de desarrollo;
3) Cambios previstos en la operación de la propiedad antes, durante y después del proyecto;
4) Información sobre la implementación del Plan de Reubicación, incluyendo el personal asignado, los requisitos de elegibilidad, las contribuciones y servicios de reubicación, así como las opciones de vivienda alternativa;
5) Cronograma del proyecto, incluyendo las fechas de inicio y finalización de la construcción, y las correspondientes a cada fase, en caso de que existan;
6) Alcance de los trabajos a realizar;
7) Procedimientos de mudanza;

8) Métodos que se utilizarán para comunicar a los Residentes los detalles del Plan de Reubicación, con traducciones cuando sea necesario; y
9) el Fondo de Asistencia para Residentes (según se define en la Sección III.E más adelante), si aplica, su monto y la forma en que las contribuciones provenientes de dicho fondo serán priorizadas y distribuidas entre los Residentes.

El Plan de Reubicación deberá ser aprobado por el Director del HCD o la persona designada por este antes de la emisión e implementación de cualquier permiso de demolición, construcción u otro permiso similar emitido por el Condado que sea necesario para realizar los trabajos que requieran la reubicación de los Residentes, y deberá comunicarse a los Residentes una vez que esté finalizado. El Director del HCD o la persona designada podrá revisar periódicamente el Plan de Reubicación y solicitar modificaciones al mismo para promover los objetivos de estas Directrices.

III. Asistencia y beneficios de reubicación

A. Requisitos para recibir asistencia para la reubicación

Se deberá proporcionar asistencia de reubicación a los Residentes desplazados de una vivienda prefabricada o de una comunidad de MHC que cuenten con un contrato de arrendamiento con el Propietario. Los subarrendatarios que no tengan un contrato de arrendamiento no tendrán derecho a recibir asistencia de reubicación. Los residentes desplazados deberán recibir beneficios de reubicación por unidad, según lo establecido en estas Directrices,[5] y el sistema de clasificación de prioridad deberá utilizarse para el retorno de los residentes, conforme a lo definido en las Directrices de Reubicación para Viviendas Multifamiliares de Mercado Asequible[6]. Los beneficios y servicios de reubicación para las personas desplazadas de vehículos recreativos ("RVs") deberán evaluarse caso por caso, considerando las circunstancias específicas de cada situación.

B. Servicios de reubicación

El Propietario deberá proporcionar personal dedicado a brindar apoyo a los Residentes que serán reubicados. Si así lo requieren las características demográficas de los Residentes, dicho personal deberá ser multilingüe o tener acceso a servicios de interpretación en el idioma preferido por los Residentes. Se recomienda que los servicios de reubicación estén disponibles durante el horario laboral habitual y, con cita previa, en las noches y fines de semana. El Propietario deberá ofrecer los siguientes servicios tanto para reubicaciones temporales como permanentes:

1) Ofrecer opciones de vivienda alternativa dentro o fuera del sitio, con la posibilidad de regresar a una
   unidad similar o alternativa, procurando minimizar el número de traslados que deba realizar cada Residente.
2) Ofrecer listados actualizados de sitios de almohadillas vacantes de tamaño similar y/o de viviendas prefabricadas disponibles, según el tamaño del hogar, dentro del Condado y en las jurisdicciones colindantes de Virginia, en un radio de hasta 80 kilómetros (50 millas) desde la comunidad MHC
3) Ofrecer listados actualizados de unidades multifamiliares vacantes de tamaño y nivel de asequibilidad similares dentro del Condado y en las jurisdicciones colindantes, así como brindar información y asistencia durante el proceso de solicitud y apoyo con el pago de las tarifas;
4) Proporcionar asistencia de transporte, según sea necesario, para visitar posibles unidades de reemplazo;
5) Cubrir los gastos de traslado de la vivienda prefabricada a una nueva comunidad de MHC dentro de un radio de 80 kilómetros (50 millas), incluyendo la asistencia con el desmontaje, transporte, reinstalación de la unidad y las tarifas de reconexión de los servicios públicos;

[5] Todo propietario de vivienda prefabricada que cumpla con los requisitos establecidos en la Ley de Alquiler de Lotes para Viviendas Prefabricadas tiene derecho a los beneficios previstos en dicha ley, independientemente de si califica o no para beneficios adicionales bajo estas directrices.

[6] Directrices de Reubicación para Viviendas Multifamiliares de Mercado Asequible (Relocation Guidelines.pdf), según puedan modificarse periódicamente.

6) Brindar asistencia para la mudanza (camiones y conductores), materiales de embalaje y la opción de recibir ayuda con el empaque, prestando especial atención a las personas adultas mayores y a las personas con discapacidad;
7) Demoler las viviendas prefabricadas, o las partes de ellas, que no puedan ser reubicadas, y retirar los escombros;
8) Ofrecer referencias a programas de propiedad de vivienda;
9) Brindar asistencia para completar formularios, como los de cambio de domicilio, solicitudes de alquiler, registro de votante, inscripción escolar, transferencia de servicios de cable y de servicios públicos; y
10) Si procede, agilice la devolución de los depósitos de garantía y los intereses devengados en un plazo de 10 días hábiles a partir de la fecha en que se desocupe la unidad o facilite la transferencia del depósito de garantía, tal y como se describe con más detalle en la sección III.D más adelante. En ningún caso el depósito de garantía deberá ser devuelto al residente después del plazo establecido por la ley aplicable o por el contrato de arrendamiento vigente.

C. Contribuciones específicas para propietarios de viviendas

Además de los servicios de reubicación descritos en la Sección III.B anterior, los propietarios de viviendas prefabricadas deberán recibir las siguientes formas de asistencia por reubicación, según corresponda.

i. Reubicación temporal

Si la unidad va a regresar al mismo sitio, se deberán proporcionar los servicios de mudanza y la contribución o el reembolso por la transferencia de servicios públicos y otros gastos incidentales al traslado, previa presentación de la documentación correspondiente

ii. Reubicación permanente

a) El propietario deberá proporcionar beneficios de reubicación permanente a los propietarios elegibles si se determina que la vivienda prefabricada cumple con alguno de los siguientes criterios:

1) Fue construida antes de 1976;

2) No puede ser reubicada sin sufrir daños considerables o sin incurrir en un costo excesivo; o

3) No puede ser reubicada porque no existe un sitio de reemplazo comparable disponible, según el tamaño del lote, dentro de un radio de 50 millas.

b) Además del pago único por reubicación exigido conforme a la Ley de Alquiler de Lotes para Viviendas Prefabricadas de Virginia, los propietarios deberán recibir una contribución adicional por unidad para cubrir los gastos de vivienda de reemplazo o de reubicación. Dicha contribución podrá ser equivalente al valor de mercado justo de la vivienda prefabricada o a un monto mínimo de $22,000 para viviendas prefabricadas de varias secciones y $13,000 para viviendas de una sola sección, según el monto que resulte mayor. La

contribución podrá aplicarse a la compra o renta de otra vivienda y a los gastos de mudanza. Si la reubicación de la unidad no resulta viable, el propietario deberá asumir la responsabilidad de demoler la vivienda y retirar los escombros.

c) Un propietario de vivienda no será elegible para recibir contribuciones adicionales para la sustitución de vivienda en los siguientes casos:
   1) Si el propietario transfiere la vivienda prefabricada a otro parque de casas móviles (MHC);
   2) Si desocupa el MHC antes de recibir la notificación oficial de reubicación por parte del propietario;
   3) Si abandona la vivienda prefabricada; o
   4) Si el propietario incumple los términos de su contrato de arrendamiento.

D. Desembolso de contribuciones

Las contribuciones de reubicación deberán distribuirse en dos pagos, salvo en casos de dificultad comprobada. La mitad de la contribución deberá pagarse a la persona desplazada dentro de los 14 días hábiles previos a la fecha programada de desocupación. La segunda mitad deberá pagarse en la fecha en que la unidad sea desocupada. Si una persona demuestra la necesidad de recibir la contribución por gastos de mudanza para evitar o reducir una dificultad económica, se recomienda que el propietario considere otorgar dicho pago por adelantado, a su discreción razonable. Para facilitar la mudanza a una vivienda o unidad prefabricada de reemplazo, las contribuciones podrán pagarse directamente a los contratistas (incluidos los servicios de mudanza) o a los arrendadores, previa solicitud y consentimiento por escrito de la persona beneficiaria.

El propietario deberá devolver oportunamente el depósito de garantía de la persona residente o, a solicitud de esta, facilitar la transferencia del depósito al arrendador de la vivienda a la que será reubicada. Si el depósito de garantía correspondiente a la nueva vivienda de reubicación es superior al depósito original con el propietario, este deberá cubrir la diferencia, ya sea directamente a la persona residente o al nuevo arrendador. Si el depósito de garantía del Residente con el Propietario es mayor que el depósito de garantía de la vivienda de reubicación del Residente, y si el Propietario decide transferir los fondos de manera directa al arrendador de la vivienda de reubicación del Residente, en ese caso el Propietario transferirá solo el monto del nuevo depósito de garantía al nuevo arrendador y devolverá la diferencia al Residente.

E. Fondo de Asistencia para la Reubicación (RAF)

El propietario debe establecer un RAF para proporcionar dos años de asistencia para la reubicación a los residentes desplazados de forma permanente que tengan unos ingresos familiares equivalentes al 60% del AMI o inferiores. El RAF debe administrarse de acuerdo con los siguientes parámetros:

i. Elegibilidad por nivel de ingresos

El RAF se utilizará exclusivamente para proporcionar asistencia de reubicación a los hogares que perciban el 60% o menos del Ingreso Medio del Área, según lo determinado en la fecha de la Encuesta de Residentes.

ii. Exclusión de hogares con subsidios de renta existentes

Los residentes que participen en cualquier programa de subsidio de renta administrado por Fairfax

Las Autoridades de Reurbanización y Vivienda del Condado (FCRHA) están excluidas del RAF. Dichos programas incluyen, entre otros, el Programa Federal de Vales de Elección de Vivienda y el Programa Estatal de Asistencia para el Pago de la Renta.

iii. Cálculo del subsidio de reubicación

El subsidio del RAF corresponderá a la diferencia entre la renta mensual del residente determinada por el monto menor entre la renta mensual vigente a la fecha de la

Encuesta de Residentes o la renta identificada en el Análisis de Asequibilidad emitido por el Condado, y la renta mensual de la vivienda de reemplazo, multiplicada por 24. Si un propietario recibe la contribución adicional descrita en la Sección III.C.2.b, el subsidio de reubicación de la RAF en virtud de esta sección es la diferencia entre el alquiler del sitio actual y el alquiler del costo de la vivienda de reemplazo, multiplicado por 24, menos dicha contribución. No obstante lo anterior, el subsidio máximo del RAF no podrá exceder los $300 mensuales. El propietario deberá entregar el subsidio del RAF en un solo pago dentro de los 14 días hábiles posteriores a la fecha en que los residentes desocupen la vivienda. Si los residentes no reciben el subsidio del RAF, se les recomienda comunicarse con el HCD.

IV. Asistencia técnica y monitoreo

A. Responsabilidades del personal del condado

El personal del condado estará disponible para brindar asistencia técnica en el desarrollo e implementación de planes de reubicación y para proporcionar servicios a los residentes. Esto podrá incluir, entre otros aspectos:

1) Apoyar en la elaboración del Plan de Reubicación y en su aprobación;
2) Responder las consultas de los propietarios relacionadas con el proceso de reubicación;
3) Supervisar el progreso de las reubicaciones en curso; y
4) Proporcionar asesoría y orientación general a los propietarios

B. Responsabilidades del propietario

Durante el proceso de reubicación, el propietario deberá presentar informes mensuales al personal del Condado sobre todos los hogares que hayan sido reubicados, ya sea de forma temporal o permanente, además de cumplir con los requisitos previamente establecidos en el presente documento. Dichos informes, correspondientes a cada proyecto, deberán emitirse durante todo el proceso de reubicación y mantenerse hasta que esta haya concluido satisfactoriamente.

V. Definiciones

En estas Directrices, los siguientes términos se definen como se indica a continuación, y dichas definiciones aplican por igual a las formas singular y plural de los términos, así como a todos los géneros:

"Tamaño Real del Hogar": se refiere al número de personas que viven de forma permanente en el hogar.

"**Ingreso Medio del Área**" o **"AMI"**: se refiere al ingreso medio del Área Metropolitana de Washington D. C., ajustado según el Tamaño Real del Hogar, tal como se publica anualmente por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

"Directrices": hace referencia a las Directrices de Reubicación de Viviendas Prefabricadas del Condado de Fairfax.

"HUD": significa el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

"**Bajo Ingreso"**: se refiere a un hogar cuyo ingreso bruto anual no excede el sesenta por ciento (60%) del Ingreso Medio del Área, ajustado según el Tamaño Real del Hogar.

"Vivienda Prefabricada": significa una unidad de vivienda construida en fábrica conforme a las normas del HUD, transportada a un sitio para su ocupación e instalada sobre una base permanente o temporal.

"Sitio de Colocación de Vivienda Prefabricada" o **"Sitio de Colocación"**: se refiere a una parcela de terreno dentro de los límites de un parque de viviendas prefabricadas, destinada a la instalación de una sola vivienda prefabricada y al uso exclusivo de sus ocupantes.

"Comunidad de Viviendas Prefabricadas": se refiere a un área residencial donde las viviendas son construidas principalmente fuera del sitio y posteriormente transportadas a lotes individuales dentro de la comunidad. Estas comunidades, también denominadas parques de casas móviles, suelen ofrecer una variedad de servicios e instalaciones que contribuyen al inventario de vivienda asequible del condado.

"Propietario de Vivienda Prefabricada" o "Propietario": se refiere a una persona u hogar que posee una vivienda prefabricada y la utiliza como su residencia principal, arrendando al propietario el terreno en el que se encuentra instalada.

"Arrendatario de Vivienda Prefabricada" o "Arrendatario": se refiere a una persona u hogar que arrienda y ocupa tanto la vivienda prefabricada como el sitio de colocación al propietario.

"Propietario": se refiere al propietario de la comunidad de viviendas prefabricadas, al promotor inmobiliario o al solicitante del proyecto propuesto, así como a todos sus sucesores y cesionarios.

"Reubicación Permanente": se refiere a la situación en la que una persona residente debe desocupar su unidad actual sin la expectativa de regresar a la propiedad una vez que el proyecto haya concluido.

"Vehículos recreativos" significa casas rodantes, remolques de viaje, camionetas camper o vehículos autopropulsados con espacio habitable diseñado para alojamiento.

"Servicios de reubicación" significa los beneficios y/o servicios de reubicación destinados a los propietarios e inquilinos de viviendas prefabricadas.

"Residente" significa cualquier persona que sea propietaria o inquilina de una vivienda prefabricada en el momento en que se presente el Plan de Reubicación para su aprobación al Director del HCD o a su representante, y que cumpla con lo establecido en el contrato de arrendamiento. A los efectos de las presentes Directrices, se entiende por "residente" no incluye al propietario ni a los miembros del hogar del propietario.

"Contribución por reubicación" significa el pago de compensación otorgado a los propietarios de viviendas prefabricadas.

"Reubicación temporal" significa una situación en la que un residente debe desocupar su unidad actual con la expectativa de regresar a la propiedad una vez que el proyecto haya finalizado o las unidades estén disponibles.