



Invierno 2018

### **Cabildo de Winston-Salem**

Mayor: Allen Joines;  
Vivian H. Burke, Mayor Pro  
Tempore, Northeast Ward;  
Denise D. Adams, North Ward;  
Dan Besse, Southwest Ward;  
Robert C. Clark, West Ward;  
John Larson, South Ward;  
Jeff MacIntosh, Northwest Ward;  
Derwin L. Montgomery, East Ward;  
James Taylor, Jr., Southeast Ward;  
City Manager: Lee D. Garrity

### **Personal de Relaciones Humanas**

Wanda Allen-Abraha, Director;  
Tonya McPhatter, Admin. Asst./Intake  
Jayme Waldeck, Specialist/Outreach  
Adolfo Briceño, Specialist/  
Hispanic Outreach;  
Jelani Biggs, Specialist

### **Enlaces de Tu Comunidad**



Adolfo Briceño

Si tiene alguna sugerencia sobre uno de los artículos o programas publicados por favor póngase en contacto con Adolfo Briceño, Especialista en Relaciones Humanas al 336-734-1225.

## **Al comprar una casa**

Comprar una casa, especialmente por primera vez, es siempre una meta que estará siempre muy alto en la lista de los momentos memorables en la vida de un individuo.



Pero siempre que haya un alto costo asociado con una compra, es recomendable ser cuidadoso, especialmente si uno emplea la mayoría de los ahorros acumulados en nuestra vida para esta transacción. Haga caso a esta recomendación: investigue y haga su tarea antes de firmar cualquier documento.

En los últimos meses, el ayuntamiento de Winston-Salem ha notado que varios individuos de color, en particular los hispanos, han comprado casas que están en proceso de demolición.

El ayuntamiento no lleva cuenta de este tipo de transacciones, pero todas tienen algo en común: una desagradable sorpresa cuando el comprador se da cuenta de la situación y que el vendedor nunca les avisó de esta situación.

El problema es que una vez que la transacción se realiza, los nuevos dueños heredan las deudas y las dificultades asociadas con la propiedad, incluyendo la responsabilidad de hacer las reparaciones necesarias para tener al predio en cumplimiento con el código municipal para evitar la potencial demolición.

El único antídoto para prevenir esta situación es hacer la tarea antes de comprar la propiedad. Si la unidad parece estar en una posición donde parece necesitar reparaciones menores, proceda con cautela. Si el

propietario dice que se la va a vender debajo del precio de mercado para que cuando la venda con las reparaciones usted tenga una ganancia fácil, tenga cuidado. Si el vendedor lo presiona para que tome una decisión en menos de 48 horas porque esta es una oportunidad que usted no puede pasar por alto, mucho cuidado.

En cada compra de bienes raíces, es siempre recomendable contratar a un abogado con experiencia en estas transacciones. Este profesional, por lo menos, hará una búsqueda de títulos, de hipotecas y de deudas sanitarias, entre otros problemas potenciales. Si aun así usted desea hacer la compra por sí mismo y sin asesorarse, llame por lo menos a Sharon Richmond, el vicedirector del Departamento de Comunidad y Negocios del Ayuntamiento de Winston-Salem al 336-734-1272 o escríbale un correo a [Sharonr@cityofws.org](mailto:Sharonr@cityofws.org). Recuerde que esta información es pública, gratuita y con gusto la compartiremos con usted.



## **Sin humo de cigarro en edificios de renta subsidiada: el ángulo de las acomodaciones razonables**

Desde el 31 de Julio de 2018, todas las unidades de la Autoridad de Vivienda (PHA, por sus siglas en inglés) y los edificios multifamiliares que reciben un subsidio federal, estarán libre del humo del cigarro, el tabaco y la nicotina, de acuerdo con una regla emitida por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, por sus siglas en inglés). Cu-



Winston-Salem



**Report a problem  
Request a new service  
Send suggestion or comment**

**CityLink311**

Call 311 or 336-727-8000  
[citylink@cityofws.org](mailto:citylink@cityofws.org)

ando la regla fue inicialmente anunciada, se dio a las PHA un periodo de transición de 18 meses para implementar la medida, pero ese plazo se vence el 31 de Julio. Desde la mencionada fecha, los fumadores tendrán que estar a una distancia mínima de 25 pies del edificio para fumar o ir a un área designada. Encender un cigarro afuera del edificio será insuficiente. Habrá que alejarse la distancia requerida.

Esto significa que fumar adentro de los apartamentos o adentro de la propiedad estará prohibido y será considerado una violación del contrato de arrendamiento que podría resultar en un desalojo por la fuerza. Para aquellos que estén considerando pedir una acomodación razonable, tengan cuidado: HUD considerará que fumar no es una discapacidad ni una actividad ligada a ninguna discapacidad.

Bajo el Acta de Vivienda Justa, un individuo con una discapacidad puede pedir una acomodación razonable que es, en pocas palabras, solicitar que se le permita dejar de observar las reglas y políticas del complejo a causa de su discapacidad.

En la regla, HUD estableció que fumar no será considerado una discapacidad porque esta actividad no está contemplada como tal en el Acta de Norteamericanos con Discapacidades (ADA, por sus siglas en inglés). Esta acción tampoco será considerada un derecho constitucional porque a los fumadores no se les está pidiendo abandonar el hábito: simplemente se les está diciendo que para encender un cigarillo, tendrán que alejarse un mínimo de 25 pies del edificio o acudir a un área designada.

HUD está abierto a la posibilidad de analizar caso por caso las peticiones de acomodación razonable. Este departamento dio ejemplos de que algunas agencias que establecieron políticas para librarse del tabaco han otorgado concesiones a las personas discapacitadas que fuman. Estas incluyeron, por ejemplo, transferir a los inquilinos a un primer piso o a un apartamento cerca de un elevador para poder salir del edificio más fácilmente o llegar con menos esfuerzo a un área designada. Esta provisión también será aplicada a los residentes con discapacidades mentales que fuman.

## **HUD retrasa la implementación de importante regla de vivienda**

El Departamento de Desarrollo Urbano y Vivienda (HUD, por sus siglas en inglés) anunció en enero de 2018 que retrasará la implementación de la Regla para Avanzar de Manera Afirmativa la Vivienda Justa (AFFH, por sus siglas en inglés) por lo menos hasta octubre de 2020.

Esta regla, en términos sencillos, es un intento de terminar con patrones de segregación racial en ciudades y municipios condi-



cionando la entrega de fondos federales bajo el compromiso de que las autoridades locales acabarán con estos patrones de segregación por medio de políticas robustas, planeación y aplicación de la ley.

Así que, en esencia, HUD estaba comunicando a las autoridades municipales que mostraran que estaban combatiendo la discriminación de vivienda en sus barrios y colonias para poder recibir fondos federales.

Los ayuntamientos tenían que presentar a HUD un documento llamado Evaluación de Vivienda Justa (AFH, por sus siglas en inglés), donde se identificarían los obstáculos a la vivienda justa y los pasos que se estaban tomando para erradicarlos. La regla entró en efecto en 2015, durante la administración del Presidente Barack Obama, de tal forma que, desde ese momento, entregar este AFH sería una condición para que ciudades y municipios recibieran fondos de HUD especialmente en ciertos programas específicos como Las Becas de Desarrollo Comunitario Calle por Calle.

De acuerdo con el Proyecto de Vivienda Justa de Legal Aid de Carolina del Norte, los ayuntamientos de Winston-Salem, Greenville y Wilmington, ya habían entregado sus documentos AFH. New Bern y Jacksonville los iban a entregar en Octubre de 2018. Un total de 23 comunidades de Carolina del Norte lo iban a hacer entre 2019 y 2021. Pero esta ya no será necesario.

HUD explicó en un comunicado oficial que se retrasó la implementación de la regla porque los documentos AFH de muchos ayuntamientos se estaban rechazando por inadecuados, porque sus metas no podrían generar acciones sustantivas de política o los participantes tenían problemas para desarrollar medidas para evaluar su progreso de manera significativa. Oficialmente, HUD está retrasando la implementación de la regla para dar más entrenamiento a los municipios y también para mejorar las herramientas de mapeo y estadística que deben ser muy útiles para desarrollar este documento.

Un artículo publicado por el New York Times acerca de este retraso, mencionó que muchos activistas creen que esto es solo una excusa para eliminar la regla por completo en el futuro. Activistas en pro de la Vivienda Justa entrevistados por el periódico, mencionaron que este es un intento de estrangular el primer esfuerzo significativo en décadas para combatir la segregación racial enterrándolo en excusas de que se necesita más análisis y preparación. De acuerdo con el New York Times, los críticos de esta regla opinan que es una intromisión del gobierno federal y que las comunidades locales deben planear por sí mismas sus ciudades y vecindarios.



April 19, 2018

13th Annual State of Fair &  
Affordable Housing LUNCHEON

11:30 a.m.-2:00 p.m.

Benton Convention Center

Call 336-734-1227 to Register or for more information