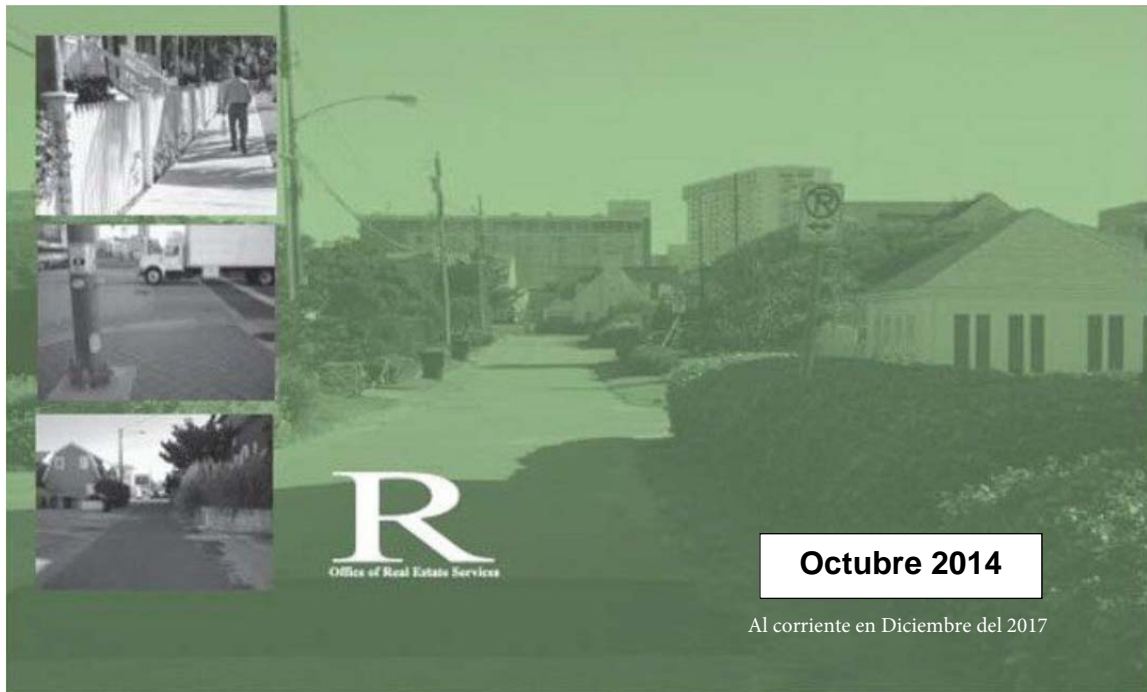




REUBICACIÓN

SUS DERECHOS Y BENEFICIOS COMO PERSONA
DESPLAZADA DE ACUERDO CON EL PROGRAMA
FEDERAL DE ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN



ÍNDICE

Introducción

Términos Importantes que se Utilizan en este Folleto

Sección 1 - Servicios de Asesoramiento para Reubicación

Asistencia Residencial

Asistencia para Empresas, Granjas, Organizaciones sin Fines de lucro

Sección 2 - Individuos y Familias

Gastos de Mudanza

Vivienda Sustituta

Vivienda Sustituta - Complemento para Compra

Vivienda Sustituta - Asistencia para Arrendamiento

Vivienda Sustituta - Pago Inicial

Sección 3 - Empresas, Granjas, Organizaciones sin Fines de lucro

Reembolso de Gastos de Mudanza

Gastos Elegibles Relacionados

Gastos de Restablecimiento

Pago Fijo por Gastos de Mudanza (Pago Sustitutivo)

Oficina del Proyecto

Los Pagos por Reubicación no están considerados como Ingresos

Derecho de Apelación

INTRODUCCIÓN

Los programas gubernamentales diseñados para beneficiar al público en general usualmente traen como consecuencia la adquisición de propiedad privada y algunas veces el desplazamiento de las personas de sus residencias, empresas, organizaciones sin fines de lucro o granjas.

Para brindar un trato uniforme y equitativo a las personas desplazadas, el Congreso aprobó la Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act (Ley Uniforme de Asistencia por Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces) de 1970 y la modificó en 1987. Esta ley, denominada Ley Uniforme, es la base para la información presentada en este folleto.

Las políticas y disposiciones para todos los programas y proyectos federales y de asistencia federal fueron publicadas en el Registro Federal el 4 de enero de 2005. Las leyes se reimprimen todos los años en el Code of Federal Regulations (CFR, o Código de Reglamentaciones Federales), Título 49, Sección 24. Todas las agencias gubernamentales federales, estatales y locales, así como otras que reciben asistencia financiera federal para los programas y proyectos públicos que requieran la adquisición de bienes raíces, deben cumplir con las políticas y disposiciones establecidas en la Ley Uniforme y la reglamentación.

La adquisición en sí misma no necesita ser financiada con fondos federales para que se apliquen las normas. Si se utilizan fondos federales en cualquier fase del programa o proyecto, se aplican las normas de la Ley Uniforme.

La Sección 1 de este folleto brinda información sobre el servicio de asesoramiento para la reubicación. La Sección 2 contiene información importante para usted en caso de que sea desplazado de su vivienda. La Sección 3 contiene información para el caso de empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas.

Si usted debe mudarse debido a un programa o proyecto federal o de asistencia federal, un consejero para la reubicación se comunicará con usted. El consejero responderá a sus preguntas específicas y le brindará toda la información adicional que usted pudiera necesitar. Si usted tiene alguna discapacidad que le impida leer o comprender este folleto, se le brindará la asistencia adecuada. Usted debe notificar a la agencia patrocinadora en caso de tener requisitos especiales de asistencia.

Este folleto explica sus derechos como propietario o arrendatario de un inmueble que será adquirido por un programa o proyecto financiado por el gobierno federal. Los requisitos para la adquisición de inmuebles se explican en un folleto titulado Adquisición de Bienes Raíces para Programas y Proyectos Federales y con Asistencia Federal. Puede encontrar información sobre adquisición y reubicación en el sitio web de la Federal Highway Administration Office of Real Estate Services (Oficina de Servicios de Bienes Raíces de la Administración Federal de Carreteras) www.fhwa.dot.gov/real_estate.

TÉRMINOS IMPORTANTES QUE SE UTILIZAN EN ESTE FOLLETO

Agencia

Los servicios de asesoramiento para reubicación y pagos son administrados a nivel local por una Agencia responsable de la adquisición de bienes raíces y/o el desplazamiento de personas de aquellas propiedades que se utilizarán para un programa o proyecto financiado con fondos federales. La agencia puede ser federal, estatal, local de un condado o de una ciudad, o una persona que lleva a cabo un programa o proyecto con asistencia financiera federal. La agencia puede contactar a una persona o entidad calificada para administrar el programa de reubicación. Sin embargo, la Agencia sigue siendo responsable por el programa.

Extranjeros Presentes de forma ilegal

La ley estipula que si una persona desplazada es extranjero presente de forma ilegal en los Estados Unidos, dicha persona no es elegible para recibir los pagos o la asistencia para reubicación en virtud de la Ley Uniforme de Asistencia por Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces, a menos que la no-elegibilidad resultara en dificultades excepcionales e inusualmente extremas para el cónyuge, padres o hijos, y que dicho cónyuge, padres o hijos sean ciudadanos o extranjeros presentes admitidos legalmente para la residencia permanente.

Actividad comercial

Toda actividad legal, con excepción de las actividades agrícolas, que se lleven a cabo para compra, venta, arrendamiento con opción a compra o arrendamiento a largo plazo de bienes muebles e inmuebles; o para la fabricación, procesamiento y/o comercialización de productos, materias primas u otros bienes muebles; o para la venta de servicios al público; o exclusivamente para los fines de la Ley Uniforme, vallas publicitarias en la vía pública cuando la valla deba ser transportada como resultado del proyecto.

Persona Desplazada

Toda persona (individuo, familia, sociedad, asociación o empresa) que se traslade de un inmueble, o el traslado de un bien mueble de un inmueble como resultado directo de (1) la adquisición total o parcial del bien inmueble, (2) una notificación por escrito de la agencia dando a conocer la intención de adquirir, (3) el comienzo de las negociaciones para la compra del inmueble por parte de la agencia, o (4) una notificación por escrito que exija a la persona que desocupe el inmueble para rehabilitación de mejoras o demolición, siempre que el desplazamiento sea permanente y que la propiedad sea necesaria para un programa o proyecto federal o con asistencia federal.

Granjas

Toda actividad realizada exclusiva o principalmente para la producción de uno o más productos agrícolas o materias primas, lo que incluye la madera para venta o uso en el hogar y la producción habitual de dichos productos o materias primas en cantidades suficientes para contribuir materialmente al apoyo del operador.

Organizaciones sin fines de lucro

Entidades públicas o privadas que hayan establecido su condición de sin fines de lucro en cumplimiento de las leyes federales o estatales.

Programa o Proyecto

Actividad o serie de actividades desarrolladas por una agencia federal, o por una agencia estatal o local con asistencia financiera federal en cualquier fase de la actividad.

Pequeña Empresa

Empresa que tenga no más de 500 empleados que trabajen en instalaciones que sean la ubicación de una actividad económica que será adquirida por un programa o proyecto, o que sea desplazada por un programa o proyecto. El lugar ocupado exclusivamente por un cartel publicitario en la vía pública no califica para los fines del beneficio de gastos de restablecimiento.

SECCIÓN 1 - SERVICIOS DE ASESORAMIENTO PARA REUBICACIÓN

Un consejero de reubicación se pondrá en contacto con usted y le ofrecerá los servicios de asistencia para reubicación.

A toda persona, familia, empresa o granja desplazada por un programa federal o un programa con fondos federales se le ofrecerán los servicios de asistencia para reubicación a los fines de que encuentre una vivienda sustituta adecuada. Los servicios de reubicación se proporcionan a través de personal calificado empleado por la agencia. El deseo y objetivo es estar a su servicio, asistirlo de cualquier forma posible para ayudarlo a reubicarse de manera exitosa.

Recuerde, su consejero de reubicación está para **ayudarlo** y **asesorarlo**, por lo tanto asegúrese de utilizar plenamente los servicios del consejero. No dude en hacer preguntas, y asegúrese de comprender plenamente todos sus derechos y beneficios.

Las personas discapacitadas recibirán la ayuda necesaria para ubicarse y mudarse a una vivienda o instalación sustituta. La persona debe notificar a la agencia en caso de tener requisitos especiales para la asistencia.

ASISTENCIA RESIDENCIAL

Un consejero de reubicación de la agencia se pondrá en contacto con usted y lo entrevistará para conocer sus necesidades. Los servicios de reubicación y los pagos serán explicados de acuerdo a sus necesidades. Durante la entrevista inicial se determinarán sus necesidades y deseos de vivienda, y también su necesidad de recibir asistencia.

El consejero le ofrecerá asistencia y le proporcionará un listado actualizado de propiedades similares. Se le proporcionará una determinación por escrito del importe del pago por la vivienda sustituta para la cual usted califica. El consejero le puede brindar información sobre otros programas federales y estatales en su área.

Se le ofrecerá transportación para inspeccionar las viviendas. La agencia le brindará asesoramiento o lo ayudará para que consiga asistencia de otras fuentes para reducir al mínimo los inconvenientes para adaptarse a su nueva ubicación.

No se le exigirá que se mude salvo que tenga disponible una vivienda sustituta similar adecuada, segura e higiénica (DSS).

Por favor, informe a su consejero si localizó una vivienda sustituta para que pueda ser inspeccionada para garantizar que reúne los estándares de DSS.

EMPRESAS, GRANJAS Y ORGANIZACIONES DE ASISTENCIA SIN FINES DE LUCRO

Un consejero de reubicación de la agencia se pondrá en contacto con usted y lo entrevistará para conocer sus necesidades y requisitos del sitio de reemplazo y para estimar el tiempo necesario para llevar a cabo el traslado. Los servicios de reubicación y los pagos serán explicados de acuerdo a su elegibilidad. Es importante que le explique al consejero cualquier problema con anticipación. Durante la entrevista inicial el consejero de reubicación le realizará varias preguntas para determinar su capacidad financiera para llevar a cabo la mudanza, lo que incluye las condiciones del arrendamiento con opción a compra y otras obligaciones.

El consejero le ayudará a determinar la necesidad de un especialista externo para planificar, realizar el traslado y reinstalar los bienes muebles. El consejero identificará y resolverá cualquier asunto relacionado con qué constituye un bien inmueble y qué es un bien mueble a ser reubicado. El consejero investigará y proporcionará asesoramiento con respeto a las posibles fuentes de financiamiento y asistencia de otras agencias locales, estatales y federales. Además, según sea necesario, el consejero de reubicación mantendrá una lista de las propiedades comerciales y las granjas.

La meta es lograr una reubicación exitosa dentro de la comunidad.

Servicios Sociales que prestan otras Agencias

Su consejero de reubicación estará al tanto de los servicios que proporcionan otras agencias públicas y privadas en su comunidad. Si usted tiene problemas específicos, el consejero hará todos los esfuerzos para obtener los servicios de aquellas agencias con personal capacitado que tengan los conocimientos especializados para ayudarlo. Informe sobre cuáles son sus necesidades para que pueda recibir la ayuda que usted necesita.

GASTOS DE MUDANZA

Si usted califica como persona desplazada, tiene derecho a que se le reintegren los gastos de mudanza y algunos costos relacionados. Las personas y familias desplazadas pueden elegir el pago en base a los gastos reales y razonables de mudanza y otros gastos relacionados, o de acuerdo a un esquema de gastos fijos de mudanza. Para garantizar su elegibilidad y el pronto pago de los gastos de mudanza, debe ponerse en contacto con su consejero de reubicación de la agencia antes de mudarse.

Gastos Reales y Razonables de Mudanza

Usted puede recibir el pago de los gastos reales, razonables de mudanza de una empresa profesional de mudanzas más los gastos relacionados, o puede mudarse por su propia cuenta. El reembolso estará limitado a una distancia de 50 millas en la mayoría de los casos. Los gastos relacionados involucrados en la mudanza pueden incluir:

- Empaque y desempaques de bienes muebles.
- Desconexión y reconexión de artefactos electrodomésticos.
- Almacenamiento temporero de bienes muebles.
- Seguro, mientras los bienes se encuentran en almacenamiento o en tránsito.
- Transferencia de los servicios de telefonía y otros servicios públicos similares.
- Otros gastos que la agencia considere elegibles.

Todos los gastos deben estar considerados como necesarios y razonables por la agencia y deben estar respaldados por los recibos de pago u otra prueba de los gastos en los que se ha incurrido.

Esquema de Gastos Fijos de Mudanza

Usted puede elegir que se le pague en base a un esquema de gastos fijos de mudanza, que establece el estado en el que usted reside. El importe del pago está basado en la cantidad de habitaciones de su vivienda. Su consejero de reubicación podrá informarle el importe exacto para el cual usted es elegible en caso de que elija esta opción. El esquema está diseñado para incluir todos los gastos en que se ha incurrido en la mudanza, incluso aquellos servicios que deben ser adquiridos a terceros.

Si usted es dueño de una casa rodante desplazada, tiene derecho al pago de los costos de traslado de la casa rodante a un sitio sustituto en base a los gastos reales. Los ocupantes de la casa rodante desplazada (dueños o arrendatarios), también pueden ser elegibles para el pago del traslado de bienes muebles de la casa rodante, como mobiliario, electrodomésticos o prendas en base al costo real o a un esquema de gastos fijos de traslado. Para una explicación completa de las opciones de todos los costos de mudanza que involucra una casa rodante, consúltelo con su consejero de reubicación.

VIVIENDA SUSTITUTA

Hay tres tipos de pagos para vivienda sustituta: complemento para la compra, asistencia para arrendamiento y pago inicial. Para comprender los pagos por vivienda sustituta, primero debe familiarizarse con los términos **Similar; Medios Económicos; Adecuada, Segura e Higiénica (DSS); y Vivienda de Último Recurso.**

Similar

Una vivienda similar debe ser DSS y funcionalmente equivalente a su vivienda actual. Aunque no sea necesariamente idéntica a su vivienda actual, una vivienda sustituta similar deberá proporcionarle la misma utilidad y cumplir la misma función que la vivienda de la cual fue desplazado. Además, una vivienda sustituta similar debe ser:

- Adecuada en tamaño para alojar a los ocupantes (ej.: a usted y a su familia).

- Estar ubicada en un área que no se encuentre sujeta a condiciones ambientales adversas irrazonables.
- Estar ubicada en un área que no sea menos favorable que su ubicación actual con respecto a los servicios públicos y a la infraestructura comercial y pública.
- Contar con acceso razonable a su lugar de trabajo.
- Estar ubicada en un lugar que sea apto en tamaño para el desarrollo residencial con las mejoras normales en el sitio.
- Actualmente disponible en el mercado privado.
- Dentro de sus medios económicos.

Medios Económicos

Para el caso de un propietario, si se necesita y se le proporciona un complemento para la compra, además del precio de adquisición de la vivienda, se considera que puede pagar la vivienda sustituta con sus medios económicos.

En el caso de un arrendatario, se considera que una vivienda sustituta similar se encuentra dentro de sus medios económicos si, después de recibir la ayuda para el arrendamiento, el costo mensual y los costos promedio estimados de los servicios públicos (electricidad, gas, otros combustibles para calefacción y para cocción de alimentos, agua y cloacas) no superan el importe del arrendamiento mensual básico (incluido el costo promedio mensual de servicios públicos), para la vivienda de la cual el arrendatario es desplazado.

Es posible que la agencia necesite calcular el arrendamiento mensual básico utilizando el 30% del ingreso bruto mensual total del hogar del arrendatario desplazado, si ese importe califica como ingreso bajo de acuerdo a los ingresos bajos que determina el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD).

La agencia evaluará además los montos designados para alojamiento y servicios públicos para un arrendatario que recibe asistencia del gobierno.

El pago para la ayuda para arrendamiento se calcula utilizando el menor de los tres importes (arrendamiento y costo promedio mensual de servicios públicos; el 30% del ingreso bruto mensual total del hogar para un arrendatario calificado de bajos ingresos, o la cantidad total designada para alojamiento y servicios públicos para un arrendatario que recibe asistencia del gobierno). Para garantizar el máximo beneficio, es importante que usted proporcione a la agencia las pruebas adecuadas del ingreso mensual familiar cuando se lo soliciten. Hay algunos importes que no están incluidos en el ingreso mensual familiar, incluso el ingreso ganado por los dependientes. La agencia explicará este procedimiento en mayor detalle.

Adecuada, Segura e Higiénica

Los estándares DSS significan que la vivienda sustituta cumple con los requisitos mínimos que establecen en las reglamentaciones federales y se ajusta a los códigos locales de urbanismo y ocupación. La vivienda deberá tener las siguientes características:

- Ser estructuralmente fuerte, resistente al clima y estar en buenas condiciones de reparación.
- Contar con un sistema de cableado eléctrico adecuado para la iluminación y otros artefactos.
- Tener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (aproximadamente 70 grados Fahrenheit), excepto en aquellas áreas donde las condiciones climáticas locales no requieran de un sistema de este tipo.
- Ser adecuada en tamaño con respecto al número de habitaciones y superficie habitable para albergar a la persona desplazada.
- Tener un baño bien iluminado y ventilado que brinde privacidad al usuario y que contenga un lavabo, una bañera o ducha y un inodoro, todo en buen estado de funcionamiento y correctamente conectados a redes de agua y al sistema de cloacas.

- Tener un área de cocina con un fregadero totalmente utilizable, correctamente conectado al agua potable fría y caliente y un sistema de drenaje cloacal, con el espacio y las conexiones adecuadas a los servicios públicos para una cocina y un refrigerador.
- Tener una salida sin obstáculos un espacio abierto seguro, a nivel del suelo.
- Estar libre de obstáculos que impidan el ingreso y la salida razonable o, en el caso de personas con discapacidades para desplazarse, el uso de la vivienda

NOTA IMPORTANTE

Comprenda que la inspección de la vivienda sustituta en cuanto a los requisitos de adecuación, seguridad e higiene lo lleva a cabo el personal de la agencia con el único propósito de determinar su elegibilidad para el pago de la reubicación. Por lo tanto, no debe interpretar la aprobación de la vivienda por parte de la agencia como una garantía o seguridad de que no hay deficiencias en la vivienda o en sus instalaciones o equipamientos que puedan ser descubiertas posteriormente. Es su responsabilidad proteger sus mejores intereses e inversión en la compra o arrendamiento de su propiedad sustituta y debe comprender claramente que la agencia no asume responsabilidad alguna si se descubren problemas estructurales, mecánicos, legales o problemas imprevistos después de realizada la inspección.

Vivienda de Último Recurso

El término Vivienda de Último Recurso es un procedimiento administrativo autorizado por la ley para afrontar aquellos casos en los cuales no se encuentra disponible una vivienda sustituta similar dentro de los límites dispuestos por la ley. La ley y las reglamentaciones permiten a la agencia proporcionar el pago para una vivienda sustituta por lo que supere los máximos por ley de \$7,200 y \$31,000. Debido a que esta disposición es de uso común, los máximos que dispone la ley no se actualizarán en este folleto.

La agencia debe brindar una vivienda sustituta similar, es decir dentro del parámetro DSS y de sus medios económicos, antes de que se le exija mudarse. La agencia puede brindarle la vivienda necesaria de distintas formas, tales como:

- Realizar un pago para una vivienda sustituta para lo que exceda el monto máximo por ley de \$7,200 o \$31,000.
- Comprar una vivienda residencial similar existente y ponerla a su disposición a cambio de su vivienda.
- Trasladar y rehabilitar una vivienda y ponerla a su disposición, a cambio de su propiedad.
- Comprar, rehabilitar o reconstruir una vivienda existente para hacerla similar a su propiedad.
- Comprar un terreno y construir una nueva vivienda sustituta similar a su vivienda, cuando no se encuentren viviendas similares disponibles.
- Comprar una vivienda existente, quitar los obstáculos o rehabilitando la estructura para que la pueda habitar una persona discapacitada desplazada, cuando no se encuentre disponible una vivienda sustituta similar adecuada.
- Facilitar un crédito directo que le posibilite la construcción o contratación para la construcción de una vivienda sustituta adecuada, segura e higiénica.

Libertad de Elección

Una persona desplazada elegible tiene la libertad de elección en la selección de una vivienda sustituta. La agencia no le exigirá, sin su consentimiento por escrito, que acepte una vivienda sustituta que le proporcione la agencia. Si usted decide no aceptar la vivienda sustituta que le ofrece la agencia, puede asegurarse una vivienda sustituta de su elección, pero debe cumplir con los estándares de DSS.

Si usted es elegible para una Vivienda de Último Recurso, su consejero de reubicación le explicará detalladamente el programa.

Duración de la Ocupación - Requisitos Básicos de la Ocupación El tipo de pago para el cual usted es elegible depende de si usted es propietario o arrendatario, y de cuánto tiempo haya vivido en la propiedad que se adquiere con anterioridad al inicio de las negociaciones. “Duración de la ocupación” significa simplemente la cantidad de días que usted ocupó la vivienda antes de la fecha que la agencia inició las negociaciones para la compra de la propiedad.

El término “inicio de las negociaciones” usualmente es la fecha en que la agencia hizo el primer contacto personal con el propietario del inmueble o con su representante, para brindar una oferta por escrito para la compra de la propiedad que se adquiere.

Los propietarios que hayan ocupado la casa durante 90 días o más anteriores al inicio de las negociaciones pueden ser elegibles para un pago como complemento para la compra o ayuda para el arrendamiento de una vivienda.

Los arrendatarios que hayan ocupado la casa durante 90 días o más anteriores al inicio de las negociaciones pueden ser elegibles para un pago como ayuda para el arrendamiento o el pago inicial para una vivienda.

Si usted ocupaba la vivienda al momento del inicio de las negociaciones pero menos de 90 días antes de esa fecha, se lo considera una persona desplazada con derecho a los servicios de asesoramiento consultivo para reubicación y pagos de mudanza. Usted puede tener derecho a un pago para la asistencia para arrendamiento si no se encontrara disponible una vivienda similar para arrendar dentro de sus medios económicos. La agencia utilizará la prueba de medios económicos antes mencionada en este folleto. Esto incluye verificar si usted reúne las condiciones de bajos ingresos, utilizando la definición del HUD.

De ser así y si se le exige que pague un arrendamiento y servicios públicos por todo lo que exceda el 30% de sus ingresos mensuales brutos para una vivienda similar sustituta, usted es elegible para un pago de ayuda para el arrendamiento, en virtud de la Vivienda de Último Recurso, debido a que no se encuentra disponible una vivienda similar sustituta dentro de sus medios económicos. Debe reunirse con su consejero para reubicación para que le explique los beneficios de reubicación para los cuales puede ser elegible.

VIVIENDA SUSTITUTA - COMPLEMENTO PARA COMPRA

Para Propietarios Ocupantes por 90 días o plazo superior

Si usted es propietario y ha ocupado su vivienda por 90 días o más inmediatamente antes del inicio de las negociaciones por su propiedad, usted puede ser elegible - además del valor justo de mercado de su propiedad - para un pago complementario para gastos necesarios para la compra de una vivienda sustituta en condiciones similares de DSS. La agencia computará el pago máximo para el cual usted es elegible. Usted debe comprar y ocupar una vivienda sustituta en condiciones de DSS dentro del período de un año. El complemento para la compra tiene tres componentes: un diferencial de precio, un mayor interés hipotecario y gastos adicionales. El complemento para la compra es adicional al precio de adquisición que se le pague por su propiedad.

Diferencia de Precio

El pago del diferencial de precio es el importe por el cual el costo de la vivienda sustituta supera el costo de adquisición de la vivienda de desplazamiento.

Mayor Interés Hipotecario

Si la tasa de interés de su nueva hipoteca supera la de su hipoteca actual, usted puede recibir un reembolso por el mayor interés hipotecario. Para ser elegible, su vivienda adquirida debe estar gravada por una hipoteca bona fide que sea un gravamen válido por un período mínimo de 180 días previos al inicio de las negociaciones.

Gastos Adicionales

Usted puede recibir un reembolso por otros gastos, como costos razonables por investigación de título, gastos de registro y otros gastos de cierre, pero no por gastos prepagados como impuestos sobre bienes raíces y seguros sobre la propiedad.

Ejemplo del Cómputo de Diferencial de Precio

Ejemplo A: Suponga que la Agencia compra su propiedad por \$100,000. Después de un estudio exhaustivo de las propiedades residenciales similares disponibles en el mercado abierto, la Agencia determina que una propiedad sustituta similar costará \$116,500. Si usted adquiere una propiedad sustituta en condiciones de DSS por \$116,500, será elegible para un pago por diferencia de precio de \$16,500.

Ejemplo B: Si usted compra una propiedad sustituta en condiciones de DSS que cueste más de \$116,500, usted paga la diferencia que se muestra en el cálculo del Ejemplo B en la siguiente página.

Ejemplo C: Si su precio de compra es menor a \$116,500, el pago por diferencial de precio se basará en el costo actual.

Cómputo por parte de la Agencia del Pago Máximo por Diferencial de Precio	Costo de un Sustituto Similar	\$116,500
	Precio de Adquisición de su Propiedad	- 100,000
	Pago Máximo por Diferencial de Precio	\$ 16,500
<hr/>		
Ejemplo A	Costo Real de la Propiedad Sustituta (el Mismo Precio de Compra que la vivienda Similar) Precio de Adquisición de su Propiedad	\$116,500 - 100,000
	Pago por Diferencial de Precio	\$ 16,500
	<hr/>	
Ejemplo B	Costo Real de la Propiedad Sustituta	\$125,000
	Diferencial de Precio de Adquisición de su Propiedad	- 100,000
	Pago por Diferencial de Precio	\$ 25,000
	Usted es Responsable por Este Importe	\$16,500 \$ 8,500
<hr/>		
Ejemplo C	Costo Real de la Propiedad Sustituta	\$114,000
	Precio de Adquisición de su Propiedad	- 100,000
	Pago por Diferencial de Precio	\$ 14,000
	El Pago se basa en el Costo Actual	

VIVIENDA DE REPOSICIÓN - PAGO INICIAL

Inquilinos a 90 días o más

Los inquilinos a 90 días o más pueden tener derecho a recibir un pago inicial y gastos imprevistos. La agencia determinará el pago inicial máximo que usted puede tener derecho a recibir según su cálculo para un pago de asistencia para alquiler.

Para tener derecho a recibir la totalidad del pago inicial de asistencia, el monto total debe ser utilizado para adquirir una vivienda de reposición adecuada, segura e higiénica (DSS, por sus siglas en inglés). El pago se puede utilizar a modo de pago inicial para completar el precio de compra o para gastos imprevistos calificados. Los gastos imprevistos incluyen costos razonables de localización de registros, gastos de inscripción y otros costos de cierre, pero no incluyen gastos pagados por adelantado, como impuestos sobre bienes inmuebles y seguros de propiedad. Usted puede tener derecho al reembolso de los costos de iniciación y aceptación del préstamo si esos costos son razonables para transacciones de bienes raíces en su área y no representan intereses pagados por adelantado. El monto combinado del pago inicial y los gastos imprevistos no puede superar el monto máximo establecido por la agencia como su pago para asistencia para alquiler.

El asesor de reubicación le explicará cómo la agencia determina el monto máximo para el pago inicial de asistencia.

RECORDATORIO DE VIVIENDA ADECUADA, SEGURA E HIGIÉNICA

Es muy importante recordar que la vivienda sustituta que seleccione debe cumplir con el estándar básico de vivienda adecuada, segura e higiénica. No firme ningún contrato de venta o alquiler hasta que un representante de la agencia haya inspeccionado y certificado por escrito que la vivienda que usted propone para la compra o alquiler cumple con el estándar de vivienda adecuada, segura e higiénica. No ponga en riesgo su derecho a recibir un pago de vivienda sustituta por mudarse a una vivienda de calidad inferior.

LEYES DE EQUIDAD EN LA VIVIENDA

El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 establecen la política de los Estados Unidos para brindar, dentro de las limitaciones constitucionales, equidad en la vivienda en todo Estados Unidos. Estas leyes y el Decreto 11063 establecen que las prácticas discriminatorias en la compra y alquiler de viviendas por motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional son ilegales.

Siempre que sea posible, un miembro de una minoría debe tener la oportunidad razonable de trasladarse a una vivienda sustituta adecuada, segura e higiénica que no esté situada en una zona de concentración de minorías, es decir dentro de sus posibilidades financieras. Esta política no requiere que una Agencia le brinde a una persona desplazada un monto mayor al necesario para que pueda trasladarse a una vivienda sustituta comparable.

REEMBOLSO DE COSTOS DE MUDANZA

Los propietarios o inquilinos deben recibir el pago de asistencia en base a los costos reales y razonables de mudanza y gastos relacionados o, en determinadas circunstancias, a un monto fijo. Los gastos de mudanza reales y razonables pueden pagarse tanto si la mudanza la realiza un servicio profesional de mudanzas como si la realiza usted mismo. Los gastos relacionados, como pérdidas de bienes muebles, gastos en la búsqueda de un lugar sustituto y gastos de restablecimiento, también pueden ser reembolsables.

Usted debe proporcionarle a la Agencia un inventario de los bienes muebles que mudará y una notificación anticipada de la fecha aproximada de la mudanza, salvo que la Agencia le indique específicamente que estos avisos no son necesarios.

La Agencia tiene derecho a inspeccionar los bienes muebles en los sitios de desplazamiento y sustitución y de controlar la mudanza.

Costo real de la mudanza

Usted puede recibir el reembolso del costo real, razonable y necesario de su mudanza si la mudanza la realiza un servicio profesional de mudanzas o si escoge hacerla usted mismo. Sin embargo, todos los costos de su mudanza deben estar respaldados por recibos de pago y demás pruebas de gastos incurridos. Además de los costos de transporte de sus bienes muebles, también puede recibir el reembolso de otros gastos, como costos de empaque, embalaje, desembalaje y desarmado de cajas y desconexión, desmantelamiento, retiro, montaje y reinstalación de maquinaria, equipos y otros bienes muebles.

Otros gastos, tales como servicios profesionales necesarios para la planificación y la realización de la mudanza, costos de almacenamiento temporal y el costo de las licencias, permisos y certificaciones también pueden ser reembolsables. Esto no es una lista completa de los gastos de mudanza relacionados. Su asesor de reubicación le dará una explicación completa de los gastos reembolsables.

Costo estimado de la mudanza

Si usted acepta asumir la plena responsabilidad de la totalidad o parte de la mudanza, la agencia podrá aprobar un pago que no supere el monto menor de las dos ofertas o cotizaciones aceptables obtenidas por la agencia de empresas calificadas de mudanza, consultores de mudanza o un empleado calificado de la agencia. Una mudanza de bajo costo o sin complicaciones puede basarse en una sola oferta o cotización, a criterio de la agencia. La ventaja de esta opción de mudanza es que usted no tiene la obligación de documentar todos los gastos de la mudanza, ya que el pago se limita al monto de la oferta o cotización más baja aceptable. La Agencia podrá efectuar el pago sin documentación adicional.

Pérdida directa de bienes muebles tangibles

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas pueden tener derecho a recibir un pago por la pérdida directa real de bienes muebles tangibles como consecuencia de la mudanza o interrupción de la operación. Este pago se basa en el valor menor entre el valor del elemento para su uso continuo en el lugar de desplazamiento menos el producido de su venta o el valor del costo estimado de mudar el elemento. Su asesor de reubicación le explicará en detalle este procedimiento en caso de que usted pueda considerarlo.

Propiedad de gran tamaño y bajo valor

Si una Agencia considera que un bien mueble es de bajo valor y gran tamaño y que los costos de trasladarlo son desproporcionados con respecto a su valor (como minerales, metales, roca o mantillo), el pago permitido del costo de mudanza no deberá superar el monto menor entre el monto que recibiría si el bien se vendiera en el lugar o el monto del costo de reposición de una cantidad comparable entregada a la nueva ubicación de la empresa.

Gastos de búsqueda de la propiedad sustituta

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas tienen derecho al reembolso de los gastos reales y razonables incurridos en la búsqueda de una propiedad sustituta, sin superar los 2.500 dólares. Los gastos pueden incluir transporte, alimentación y hospedaje fuera de casa; el valor razonable del tiempo invertido en la búsqueda; y otros gastos que la agencia considere razonables y necesarios.

Los honorarios pagados a agentes de bienes raíces o corredores para localizar un lugar sustituto pueden ser reembolsados, salvo las comisiones o los honorarios relacionados con la compra del sitio. Las comisiones y honorarios relacionados con la compra de un sitio sustituto no son gastos calificados de reubicación y no se reembolsarán.

GASTOS RELACIONADOS CALIFICADOS

Además de los gastos de mudanza indicados anteriormente, los costos de estos elementos pueden ser reembolsados si la agencia determina que son reales, razonables y necesarios:

- Conexión a los servicios públicos disponibles en los alrededores a mejoras en el lugar sustituto.
- Servicios profesionales para determinar la idoneidad de los sitios para la operación de la persona desplazada.
- Tarifas por impacto o evaluaciones por única vez para el uso intensivo de servicios públicos, si la agencia lo considera necesario.

Consulte a su asesor de reubicación antes de incurrir en estos costos para asegurarse de que sean reembolsables.

GASTOS DE RESTABLECIMIENTO

Una pequeña empresa, granja u organización sin fines de lucro puede tener derecho a recibir un pago de hasta 25,000 dólares por los gastos efectivamente incurridos para reubicar y restablecer la empresa en un lugar sustituto. Para calificar, la empresa, granja u organización sin fines de lucro debe tener menos de 500 empleados trabajando en el lugar que será desplazado por un programa o proyecto.

Los gastos de restablecimiento pueden incluir, entre otros:

- Reparaciones o mejoras a inmuebles sustitutos requeridas por leyes, códigos u ordenanzas locales, estatales y federales.
- Modificaciones a inmuebles sustitutos para hacer que la estructura sea adecuada para la operación.
- Costos de construcción e instalación de carteles exteriores de publicidad.

- Trabajos de decoración o de reemplazo como pintura, empapelado y colocación de paneles o alfombras cuando sea necesario debido a las condiciones del sitio sustituto.
- Publicidad del lugar sustituto.
- Mayores costos de operación estimados en el lugar sustituto durante los dos primeros años por cuestiones tales como: gastos de alquiler; impuestos sobre bienes muebles o inmuebles; primas de seguros; cargos por servicios públicos (sin incluir cuotas por impacto).
- Otros elementos que la agencia considere esenciales para el restablecimiento.

PAGO FIJO POR GASTOS REALES DE MUDANZA (PAGO EN REEMPLAZO)

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas podrán tener derecho a recibir un pago fijo en reemplazo de los gastos reales de mudanza, pérdidas de bienes muebles y gastos de búsqueda y de restablecimiento. El pago que se fije no podrá ser menor a 1,000 dólares ni mayor a 40,000 dólares.

Para que una empresa califique para recibir un pago fijo, la Agencia debe determinar lo siguiente:

- La empresa posee o alquila bienes muebles que deben ser trasladados a raíz del desplazamiento.
- La empresa no puede ser reubicada sin sufrir una pérdida sustancial de su clientela actual.
- La empresa no es parte de un grupo empresarial con más de tres otras empresas dedicadas a una actividad igual o similar bajo la misma titularidad y que no están siendo desplazadas por la agencia.
- La empresa contribuyó materialmente a los ingresos del operador de la empresa desplazada durante los dos años fiscales anteriores al desplazamiento.

Toda operación comercial destinada exclusivamente al alquiler de espacio para terceros no califica para recibir un pago fijo. Esto incluye el alquiler de espacio para fines residenciales o comerciales.

Los requisitos de elegibilidad para granjas y organizaciones sin fines de lucro son ligeramente diferentes a los requisitos para empresas. El cálculo

para las organizaciones sin fines de lucro se diferencia por el hecho de que el pago se calcula sobre la base de los ingresos medios anuales brutos menos los gastos administrativos para el período de dos años especificado. Si usted está interesado en un pago fijo, consulte con su asesor de reubicación para obtener más información.

Cálculo de su pago fijo

El pago fijo para un negocio o granja desplazada se basa en el promedio de ingresos netos anuales de la operación durante los dos años fiscales consecutivos inmediatamente anteriores al ejercicio fiscal del desplazamiento o durante un período de dos años que la agencia considere más representativo. Usted debe proporcionarle a la agencia prueba de los ingresos netos para respaldar su reclamo. Las ganancias netas pueden documentarse mediante declaraciones de impuestos, estados financieros certificados o cualquier otra prueba razonable y aceptable para la agencia.

Ejemplo de pago fijo

2012	2013	2014
Ganancias netas anuales USD 33,000	Ganancias netas anuales USD 37,000	Año de desplazamiento
Promedio de ganancias netas anuales $USD 33,000 + USD 37,000 = USD 70,000 / 2 = USD 35,000$ Pago fijo = USD 35,000		

OFICINA DE PROYECTOS

La agencia podrá establecer una oficina de reubicación cerca del proyecto. Las oficinas de reubicación de proyectos suelen estar abiertas durante horarios convenientes para las personas desplazadas, incluso por la noche cuando sea necesario. Si la agencia abre una oficina de proyectos, el personal estará complacido de ayudarlo, contestar preguntas y brindarle todo tipo de información.

LOS PAGOS DE REUBICACIÓN NO SE CONSIDERAN INGRESOS

Ningún pago por reubicación recibido se considerará un ingreso a los fines del Código Tributario. Ningún pago por reubicación se considerará un ingreso a los fines de determinar la elegibilidad o la extensión de la elegibilidad de alguna persona para recibir asistencia en virtud de la Ley de Seguridad Social u otra ley federal (salvo las leyes federales que brindan asistencia para viviendas para personas de bajos ingresos).

DERECHO DE APELACIÓN

Las personas perjudicadas pueden presentar una apelación por escrito ante el jefe de la agencia si consideran que la agencia no determinó correctamente su elegibilidad para obtener servicios de asesoramiento para asistencia de reubicación o el monto de un pago de reubicación.

Si tiene una queja, usted tendrá una oportunidad inmediata y completa para ser escuchado. También tendrá derecho a ser representado por un abogado u otro representante en relación con la apelación, por su propia cuenta.

La agencia revisará puntualmente su apelación y evaluará toda la justificación pertinente y la información disponible para garantizar una revisión justa y completa. La agencia le entregará una determinación por escrito y una explicación de la decisión. Si aún no está satisfecho con la medida otorgada, la agencia le informará su derecho a solicitar la revisión judicial de la decisión de la agencia.

Los extranjeros que no tienen residencia legal en los Estados Unidos no serán elegibles para recibir pagos de reubicación ni cualquier otro tipo de asistencia prevista en el Título 49 del CFR, Parte 24.

Se entrega este folleto para ayudarlo a entender sus derechos y beneficios. Si tiene alguna consulta acerca de su reubicación, póngase en contacto con su representante de la agencia patrocinadora.

Para obtener más información sobre los requisitos federales de reubicación y adquisición, la ley y el reglamento ingrese a www.fhwa.dot.gov/real_estate.



INDOT Correo electrónico de servicio al cliente: indot@indot.in.gov