

NOTAS

ÍNDICE

Introducción	2
Términos importantes utilizados en este folleto	3

Sección 1 – Servicios de asesoramiento para la reubicación

Asistencia Residencial	6
Negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucros	
Asistencia	7

Sección 2– Individuos y familias

Costos de la mudanza	9
Vivienda de reemplazo	10
Vivienda de reemplazo – Suplemento de compra	18
Vivienda de reemplazo – Asistencia para la renta	21
Vivienda de reemplazo – Pago inicial	25

Sección 3 – Negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro

Reembolso de los costos de la mudanza	27
Gastos elegibles relacionados	30
Gastos de reestablecimiento	30
Pago fijo para los gastos de mudanza (Pago sustitutivo)	32
Oficina del proyecto	34
Los pagos de reubicación no se consideran como ingresos	34
Derecho a apelar	34

INTRODUCCIÓN

Los programas gubernamentales diseñados para beneficiar al público como conjunto a menudo ocasionan la adquisición de propiedad privada y, a veces, el desplazamiento de la gente de sus residencias, negocios, organizaciones sin fines de lucro o granjas.

Con el fin de proporcionar el tratamiento uniforme y equitativo para las personas desplazadas cuya propiedad se adquiere para el uso público, 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 enmendó en 1987. Esta ley, denominada Ley Uniforme, es la base para la información analizada en este folleto.

Las políticas y estipulaciones de adquisición y reubicación para todos los programas y proyectos Federales y asistidos federalmente están incluidos en la reglamentación de todo el gobierno en el Registro federal el 4 de enero de 2005. Las reglas se imprimen previamente cada año en el Código de reglamentaciones federales (CFR), Título 49, Parte 24. Todas las agencias federales, estatales, locales y gubernamentales y otras que reciben la asistencia financiera federal para los programas y proyectos públicos que requieren de la adquisición de inmuebles deben cumplir con las políticas y estipulaciones presentadas en la Ley Uniforme y la reglamentación.

La adquisición en sí misma no necesita tener la subvención federal para que se apliquen las normas. Si los Fondos federales se utilizan en cualquier fase del programa o proyecto, se aplican las normas de la Ley Uniforme.

La sección 1 de este folleto le suministra información sobre el servicio de asesoramiento para la asistencia para la reubicación. La sección 2 incluye información importante para usted si se va a mudar desde una residencia. La sección 3 contiene información para los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazados.

La Agencia revisará rápidamente su apelación y considerará todas las justificaciones pertinentes y la información disponible para asegurar una revisión justa y completa. La Agencia le suministrará una determinación escrita como así también una explicación de la decisión. Si usted sigue insatisfecho con el desagravio obtenido, la Agencia le aconsejará sobre su derecho a buscar la revisión judicial de la decisión de la Agencia.

Un extranjero con presencia ilegal en los Estados Unidos no será elegible para recibir los pagos por reubicación o ninguna otra asistencia de acuerdo con 49 CFR Parte 24. Se ofrece este folleto para ayudarlo a comprender sus derechos y beneficios. Si tiene preguntas con respecto a su reubicación, por favor, comuníquese con el representante de su Agencia patrocinante.

Se puede encontrar información adicional sobre los requisitos federales de reubicación y adquisición, la ley y la regulación en www.fhwa.dot.gov/realestate

OFICINA DEL PROYECTO

La Agencia puede establecer una oficina de reubicación cerca del proyecto. Las oficinas de reubicación del proyecto están generalmente abiertas durante los horarios convenientes para las personas a desplazar, incluidos los horarios nocturnos, cuando sea necesario. Si la Agencia abre una oficina de proyecto, el personal se sentirá feliz de asistirlo, responder a sus preguntas y mantendrá varios tipos de información.

LOS PAGOS DE REUBICACIÓN QUE NO SE CONSIDERAN COMO UN INGRESO

Ningún pago de reubicación recibido será considerado como un ingreso para los fines del Código Tributario. Ninguno de los pagos de reubicación recibidos será considerado como un ingreso para los fines de la determinación de la elegibilidad o el alcance de la elegibilidad de cualquier persona para la asistencia de acuerdo con la Ley de Seguridad Social o cualquier otra ley Federal (excepto por cualquier ley Federal que brinde la asistencia para la vivienda de bajos ingresos).

DERECHO A APELAR

Cualquier persona agraviada puede presentar una apelación escrita ante el administrador de la Agencia si la persona cree que la Agencia no ha podido determinar adecuadamente su elegibilidad para los servicios de asesoramiento de asistencia en la reubicación o el monto de un pago de reubicación.

Si tiene alguna queja, recibirá la oportunidad rápida y completa para ser escuchado. Usted también tendrá el derecho a ser representado por un asesor legal u otro representante relacionado con la apelación, pero correrá por su cuenta.

Si es necesario que se mude como resultado de un programa o proyecto asistido federalmente, un asesor en reubicación se comunicará con usted. El asesor responderá a sus preguntas específicas y le suministrará toda la información adicional que necesite. Si sufre de una discapacidad que no le permite leer o comprender este folleto, recibirá la asistencia apropiada. Debe notificar a la Agencia patrocinante si tiene requisitos especiales para la asistencia.

Este folleto le explica sus derechos como propietario del inmueble a ser adquirido para un programa o proyecto con subvención federal. Los requisitos para la adquisición de propiedad se explican en un folleto titulado Adquisición, Adquisición de Inmuebles para los Programas y Proyectos Federales de Ayuda Federal. La información sobre la adquisición y reubicación se puede encontrar en el sitio Web de la Oficina Federal de Administración de Carreteras de Servicios de Bienes Raíces: www.fhwa.dot.gov/realestate

TÉRMINOS IMPORTANTES QUE SE UTILIZAN EN ESTE FOLLETO

Agencia

Los servicios de asesoramiento para la asistencia en reubicación y los pagos son administrados en el nivel local por una Agencia responsable de la adquisición de inmuebles y/o el desplazamiento de personas a partir de una propiedad que será utilizada para un programa o proyecto con subvención federal. La Agencia puede ser una agencia federal, agencia estatal, agencia local como un condado o ciudad o una persona que lleve a cabo un programa o proyecto con asistencia financiera federal. La Agencia puede contratar a un individuo calificado o a una empresa para administrar el programa de reubicación. Sin embargo, la Agencia sigue siendo la responsable del programa.

Extranjero sin presencia legal

La ley indica que si una persona desplazada es un extranjero sin presencia legal en los Estados Unidos, dicha persona no es elegible para los pagos de reubicación o para la asistencia de acuerdo con la *Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act* (Ley Uniforme de Políticas de Adquisición de Inmuebles y Asistencia para la Reubicación), a menos que la falta de elegibilidad resultara en una dificultad excesiva y extremadamente inusual para el cónyuge del extranjero, sus padres o hijos y que tal cónyuge, padres o hijos sean ciudadanos o extranjeros admitidos legalmente para su residencia permanente.

Negocio

Cualquier actividad legal, con la excepción de la operación de una granja, dirigida principalmente para la compra, venta, alquiler y renta del bien mueble o inmueble; o para la fabricación, procesamiento y/o comercialización de los productos, bienes de consumo, o cualquier otra propiedad personal o para la venta de servicios al público; o simplemente para los fines del Acta Uniforme, un cartel de publicidad o publicidades, cuando dicho(s) cartel(es) deben mudarse como resultado del proyecto.

Persona desplazada

Cualquier persona (individuo, familia, asociación o empresa) que se mude de un inmueble o que mude sus bienes muebles de un inmueble como resultado directo de (1) la adquisición de inmuebles, en forma total o parcial, (2) una notificación escrita de la Agencia sobre su intento de adquirirla, (3) el inicio de las negociaciones para la compra de inmuebles por medio de la Agencia, o (4) una notificación escrita que le exige a una persona que deje un inmueble para los fines de rehabilitación o demolición de la mejoras, teniendo en cuenta que el desplazamiento será permanente y que la propiedad es necesaria para un programa o proyecto federal o de asistencia federal.

computa en base a las ganancias brutas y anuales promedio menos los gastos administrativos para el período especificado de dos años. Si le interesa un pago fijo, por favor consulte con su asesor en reubicación para más información.

Cómputo de su pago fijo

El pago fijo por una granja o negocio desplazado se basa en las ganancias netas anuales promedio de la operación para los dos años impondibles inmediatamente antes del año impondible en el que se desplazó o un período de dos años que la Agencia considere más representativo. Usted debe suministrarle a la Agencia la comprobación de las ganancias netas para apoyar su reclamo. La comprobación de las ganancias netas puede documentarse por medio de la declaración del impuesto federal sobre las rentas, los estados financieros dictaminados u otra evidencia que la Agencia considere razonable y aceptable.

Ejemplo del pago fijo

2003	2004	2005
Ganancias netas anuales \$16,500	Ganancias netas anuales \$18,500	Año desplazado
Ganancias netas anuales promedio $\$16,500 + \$18,500 = \$35,000 / 2 = \$17,500$ Pago fijo = \$17,500		

PAGO FIJO POR LOS GASTOS ACTUALES DE LA MUDANZA (PAGO SUSTITUTIVO)

Los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazados pueden ser elegibles para un pago fijo en lugar de los gastos actuales de la mudanza, pérdidas de bienes muebles, gastos de búsqueda y gastos de reestablecimiento. El pago fijo no puede ser inferior a \$ 1.000 ni mayor a \$20.000.

Para que un negocio sea elegible para un pago fijo, la Agencia debe determinar lo siguiente:

- El negocio es dueño o alquila bienes muebles que deben mudarse debido al desplazamiento.
- El negocio no puede reubicarse sin una pérdida sustancial de su clientela existente.
- El negocio no es parte de una empresa comercial con más de otros tres negocios o actividad similar relacionados en el mismo que estén bajo la misma propiedad y que no sean desplazados por la Agencia.
- Los negocios que pueden atribuirse materialmente al ingreso del operador desplazado del negocio durante los dos años imposables antes del desplazamiento.

Los requisitos de elegibilidad para las organizaciones sin fines de lucro son algo diferentes a los requisitos del negocio. El cómputo para las organizaciones sin fines de lucro difiere en que el pago se

Granja

Cualquier actividad conducida simplemente o principalmente para la producción de uno o más productos de la agricultura o bienes de consumo, incluida la madera para la construcción, para la venta y el uso en el hogar y que habitualmente produce tales productos o bienes de consumo en cantidad suficiente como para ser capaz de contribuir materialmente con el apoyo del operador.

Organización sin fines de lucro

Se trata de una entidad pública o privada que estableció su condición como entidad sin fines de lucro, de acuerdo con la ley federal o estatal aplicable.



Programa o Proyecto

Es una actividad o serie de actividades realizadas por una agencia federal o una actividad llevada a cabo por una agencia local o estatal con asistencia financiera federal en cualquier fase de la actividad.

Pequeño negocio

Un negocio que no tiene más de 500 empleados que trabajan en un sitio que es la ubicación de la actividad económica y que será adquirida para un programa o proyecto o que se desplaza por un programa o proyecto. Un sitio ocupado simplemente por un/ varios cartel(es) externo(s) de publicidad no califica para los fines de reestablecimiento del beneficio del gasto.

SECCIÓN 1

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO PARA LA REUBICACIÓN

Un asesor en reubicación se comunicará con usted y le ofrecerá el servicio de asistencia para la reubicación.

Cualquier individuo, familia, negocio o granja desplazado por un programa federal o de asistencia federal recibirá el ofrecimiento de asistencia en la reubicación a los fines de reubicar una propiedad adecuada de reemplazo. Los servicios de reubicación son suministrados por personal calificado y empleado por la Agencia. Su objetivo y deseo es poder serle útil y asistirlo de cualquier forma posible para ayudarlo exitosamente a reubicarse.

Recuerde que su asesor en reubicación está allí para **ayudarlo** y **aconsejarlo**, por lo tanto, asegúrese de utilizar totalmente los servicios del asesor. No dude en plantear preguntas y asegúrese de comprender totalmente todos sus derechos y beneficios.

Un individuo con una discapacidad recibirá la asistencia necesaria para ubicarse y mudarse a una vivienda o lugar de reemplazo. El individuo notificará a la Agencia sobre cualquier requisito especial para la asistencia.

ASISTENCIA RESIDENCIAL

Un asesor en reubicación de la Agencia se comunicará con usted y lo entrevistará para descubrir sus necesidades. Se explicarán los servicios de reubicación y los pagos de acuerdo con su elegibilidad. Durante la entrevista inicial se determinarán sus necesidades y deseos de vivienda, así como también su necesidad de asistencia.

El asesor le ofrecerá asistencia y le suministrará un listado actual de las propiedades comparables. Usted recibirá una determinación escrita del monto del pago de la vivienda de reemplazo.

-
- Las modificaciones en el inmueble de reemplazo para hacer que la(s) estructura(s) sea(n) adecuada(s) para el funcionamiento.
 - Los costos de construcción e instalación de las publicidades externas.
 - La redecoración o reubicación de pinturas, empapelado, paneles y alfombras cuando es requerido por la condición del lugar de reubicación.
 - La publicidad en el lugar de reubicación.
 - Los mayores costos estimados de funcionamiento en el lugar de reubicación durante los dos primeros años para los ítems como: gastos de arrendamiento o alquiler; impuestos a los bienes muebles e inmuebles; primas de seguros; cargos por servicios (excluidos los honorarios de impacto).
 - Otros ítems que la Agencia considera como esencial para el reestablecimiento.



GASTOS ELEGIBLES RELACIONADOS

Además de los gastos de mudanza listados anteriormente, los costos por estos ítems pueden ser reembolsados si la Agencia determina que son actuales, razonables y necesarios:

- Conexión a los servicios cercanos disponibles, desde el derecho de paso hasta las mejoras en el lugar de reubicación.
- Los servicios profesionales para determinar si el lugar es apropiado para la operación de la persona desplazada.
- Los honorarios de impacto o las evaluaciones únicas por el gran uso de servicios, que la Agencia determine como necesarios.

Por favor, hable sobre esto con su asesor de reubicación antes de incurrir en estos costos para asegurar que sean reembolsables.

GASTOS DE REESTABLECIMIENTO

Un pequeño negocio, granja u organización sin fines de lucro puede ser elegible para un pago, que no supere los \$10.000 por los gastos en los que se incurra realmente en la reubicación y reestablecimiento de la empresa en un lugar de reemplazo. Para calificar, el negocio, granja u organizaciones sin fines de lucro no deben tener más de 500 empleados que trabajen en el lugar y que serán desplazados por un programa o proyecto.

Los gastos de reestablecimiento pueden incluir, aunque no se limitan sólo a:

Las reparaciones o mejoras en el inmueble de reemplazo requerido por las leyes, códigos u ordenanzas locales, estatales y federales.

zo para el que califique. El asesor puede suministrar información sobre otros programas federales y estatales en su área.

Se le ofrecerá transporte para inspeccionar las viviendas referidas. La Agencia le ofrecerá asesoramiento o lo ayudará a obtener asistencia de otras fuentes como un medio para minimizar las dificultades para ajustarse a su nueva ubicación.

No se le puede pedir que se mude a menos que exista una vivienda de reemplazo que sea al menos comparable, decente, segura y sanitaria (DSS).

Por favor, hágale saber a su asesor si encuentra una vivienda de reemplazo de forma tal que puedan inspeccionarla para asegurarse que cumpla con los estándares DSS.

ASISTENCIA PARA NEGOCIOS, GRANJAS Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

Un asesor en reubicación de la Agencia se comunicará con usted y lo entrevistará para descubrir sus necesidades y requisitos del lugar de reemplazo y estimará el tiempo necesario para lograr la mudanza. Se explicarán los servicios de reubicación y los pagos de acuerdo con su elegibilidad. Es importante explicarle al asesor cualquier problema anticipado. Durante la entrevista inicial, el asesor en reubicación le hará muchas preguntas para determinar su capacidad financiera para lograr la mudanza, incluidos los términos del alquiler y otras obligaciones.

El asesor lo ayudará a determinar si necesita la asistencia de especialistas externos para planificar, mudar y reinstalar los bienes muebles. El asesor identificará y resolverá cualquier tema relacionado con cuál es el inmueble y los bienes muebles que se deben reubicar. El asesor explorará y le ofrecerá asesoramiento en relación con las posibles fuentes de fondos y la asistencia de otras agencias locales, estatales y federales.

Además, y según sea necesario, el asesor en reubicación mantendrá listados de propiedades comerciales y granjas.

El objetivo es lograr una reubicación exitosa dentro de la comunidad.

Servicios sociales suministrados por otras agencias

Su asesor en reubicación estará familiarizado con los servicios suministrados por otras agencias públicas y privadas en su comunidad. Si tiene problemas especiales, el asesor hará todos los esfuerzos necesarios por asegurar los servicios de esas agencias con personal capacitado y experimentado para ayudarlo. Haga conocer sus necesidades a fin de que pueda recibir la ayuda que precisa.



Propiedad de gran volumen y bajo valor

Si una Agencia considera un ítem de bienes muebles como de gran volumen y bajo valor y los costos de la mudanza son desproporcionados con respecto a su valor (como en el caso de los minerales, metales, rocas o tierra orgánica), el pago admisible del costo de la mudanza no superará al menor de los montos que recibiría si la propiedad se vendiera en el lugar, o, el costo de reemplazo de una cantidad comparable emitida para la ubicación del nuevo negocio.

Gastos de búsqueda para la propiedad de reemplazo

Los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazados tienen derecho al reembolso por los gastos actuales, razonables incurridos en la búsqueda de una propiedad de reemplazo, que no supere los \$2.500. Los gastos pueden incluir transporte, comidas y alojamiento cuando sea lejos del hogar; el valor razonable del tiempo empleado durante la búsqueda; y otros gastos determinados como razonables y necesarios por medio de la Agencia.

Los honorarios pagados a los agentes inmobiliarios o corredores para ubicar un lugar de reemplazo puede ser reembolsado, sin incluir cualquier comisión u honorario relacionado con la compra del lugar. Las comisiones y los honorarios relacionados con la compra de un lugar de reemplazo no son gastos elegibles de reubicación y no serán reembolsados.

También pueden ser reembolsables otros gastos tales como los servicios profesionales necesarios para la planificación y realización de la mudanza, costos de conservación temporal y costos de licencias, autorizaciones y certificaciones. Esta no es una lista integral de los gastos relacionados con la mudanza. Su asesor en reubicación le brindará una explicación completa de los gastos reembolsables.

Costo estimado de la mudanza

Si está de acuerdo en tomar la responsabilidad total de toda o parte de la mudanza, la Agencia puede aprobar un pago que no supere al menor de dos licitaciones o estimaciones aceptables obtenidas por la Agencia de las empresas de mudanza calificadas, consultores de mudanzas o de un empleado calificado del personal de la Agencia. Una mudanza sin complicaciones o de bajo costo puede basarse en una única licitación o estimación, a juicio de la Agencia. La ventaja de esta opción de mudanza es que lo alivia de documentar todos los gastos de la mudanza debido a que el pago se limita al monto de la licitación o estimación más baja y aceptable. La Agencia puede realizar el pago sin documentación adicional.

Pérdida directa de la propiedad personal tangible

Los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazados pueden ser elegibles para un pago por la pérdida directa actual en la que se incurre como resultado de la mudanza o interrupción de la operación. Este pago se basa en el menor de los valores del ítem por el uso continuo en el lugar de desplazamiento menos los procedimientos de venta o el costo estimado de la mudanza del ítem. Su asesor de reubicación le explicará este procedimiento en detalle, si usted así lo solicita.

COSTOS DE LA MUDANZA

Si califica como persona desplazada, usted tiene derecho al reembolso de sus costos de mudanza y a ciertos gastos relacionados con la mudanza. Los individuos y familias desplazadas pueden elegir recibir el pago en base a los costos de mudanza actuales y razonables y los costos relacionados o de acuerdo con un programa de costo fijo de la mudanza. Para asegurar su elegibilidad y el rápido pago de los gastos de mudanza, antes de mudarse debe comunicarse con el asesor de reubicación de la Agencia.

Costos de mudanza actuales y razonables

Usted puede recibir el pago por sus costos de mudanza actuales y razonables a través de un profesional en mudanzas más los gastos relacionados o puede mudarse usted mismo. El reembolso se limitará a la distancia de 50 millas en la mayoría de los casos. Los gastos relacionados involucrados en la mudanza incluyen:

- Embalaje y desembalaje de los bienes muebles.
- Desconexión y reconexión de los artefactos del hogar.
- Conservación temporal de los bienes muebles.
- Seguro mientras la propiedad está en almacenamiento o tránsito.
- Transferencia del servicio telefónico y otras reconexiones similares de los servicios.
- Otros gastos que la Agencia considere como elegibles.

Todos los gastos deben ser considerados como necesarios y razonables por parte de la Agencia y tener el soporte de los recibos de pago o de otro tipo de evidencia del gasto incurrido.

Programa de costo fijo de mudanza

Usted puede elegir recibir el pago en base al programa de costo fijo de mudanza establecido por el estado en donde usted reside. El monto de pago se basa en la cantidad de habitaciones en su vivienda. Su asesor en reubicación podrá decirle cuál es el monto exacto que tiene derecho a recibir si elige esta opción. El programa fue designado para incluir todos los gastos en los que se incurre en la mudanza, incluidos los servicios que deben adquirirse de otras personas.

Si usted es el propietario de una casa móvil desplazada, puede tener derecho al pago del costo de mudanza de la casa móvil a un sitio de reemplazo en base al costo actual. Los ocupantes de la casa móvil desplazada (propietarios o inquilinos) también pueden ser elegibles para un pago por mudanza de los bienes muebles de la casa móvil como muebles, artefactos y vestimenta en base al costo actual o en base al programa de costo de mudanza. Para una explicación completa de todas las opciones de costos de mudanza que incluyen una casa móvil, por favor, hable sobre el tema con su asesor en reubicación.

VIVIENDA DE REEMPLAZO

Hay tres tipos de pagos de la vivienda de reemplazo: suplemento de la compra, asistencia para el alquiler y pago inicial. Para comprender los pagos de la vivienda de reemplazo, es necesario que primero se familiarice con los términos **Comparable; Medios financieros; Decente, seguro y sanitario (DSS); y Vivienda de último recurso.**

SECCIÓN 3 – NEGOCIOS, GRANJAS Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

REEMBOLSO DEL COSTO DE MUDANZA

Los propietarios o inquilinos pueden recibir el pago en base a los costos actuales y razonables de la mudanza y los gastos relacionados, o -bajo ciertas circunstancias- un pago fijo. Los gastos actuales y razonables de mudanza pueden pagarse cuando la mudanza es realizada por un profesional en mudanzas o si usted mismo la lleva a cabo. También pueden reembolsarse los gastos relacionados, como las pérdidas de bienes muebles, los gastos para encontrar un lugar de reemplazo y los gastos de reestablecimiento.

Usted debe brindarle a la Agencia un inventario de los bienes muebles a trasladar y la notificación anticipada de la fecha aproximada de la mudanza, a menos que la Agencia le diga específicamente que estas notificaciones no son necesarias. La Agencia tiene el derecho a inspeccionar los bienes muebles en los lugares de desplazamiento y emplazamiento y controlar la mudanza.

Costo actual de la mudanza

Usted puede recibir el costo actual, razonable y necesario de su mudanza cuando la misma la lleve a cabo un profesional en mudanza o cuando usted mismo la realice. Sin embargo, todos sus costos de mudanza deben estar respaldados por los recibos de pago o por cualquier otra forma de evidencia de los gastos incurridos. Además de los costos de transporte de sus bienes muebles, también hay otros gastos que pueden ser reembolsables como el embalaje, embalaje en cajas o jaulas, desembalaje, desembalaje de las cajas o jaulas y la desconexión, desmantelamiento, remoción, rearmado y reinstalación de maquinarias, equipos y otros bienes muebles.

El asesor en reubicación le explicará en qué forma la Agencia determina el pago máximo de asistencia para el pago inicial.

RECORDATORIO DE DSS

Es muy importante recordar que la vivienda de reemplazo que elija debe cumplir con el estándar básico DSS. No ejecute un contrato de venta ni de alquiler hasta que un representante de la Agencia haya inspeccionado y certificado por escrito que la vivienda que se propone comprar o alquilar, cumple con el estándar DSS. Por favor, no arriesgue su derecho a recibir un pago de la vivienda de reemplazo mudándose a una vivienda que esté por debajo del estándar.

LEYES DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES PARA 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 suministrar, dentro de los límites constitucionales, la igualdad de oportunidades para la vivienda en todos los Estados Unidos. Estas Leyes y el Decreto Ejecutivo 11063 consideran ilegales a las prácticas discriminatorias para la compra y alquiler de unidades residenciales, si se basan en la raza, color, religión, sexo o nacionalidad.

Siempre que sea posible, una persona de la minoría debe recibir la oportunidad racional de reubicarse en una vivienda DSS de reemplazo que no se ubique en un área de concentración de minorías, que esté dentro de sus medios financieros. Esta política no requiere que la Agencia le suministre a una persona desplazada un pago mayor que el necesario para permitirle a la persona reubicarse en una vivienda de reemplazo comparable.

Comparable

Una vivienda de reemplazo comparable debe ser DSS y funcionalmente equivalente a su vivienda actual. Aunque no debe ser necesariamente idéntica a su vivienda actual, una vivienda comparable de reemplazo debería ofrecerle la misma utilidad y función que la vivienda de la que será desplazado. Además, una vivienda de reemplazo comparable debería:

- Ser adecuada en tamaño para alojar a los ocupantes (por ejemplo: usted y su familia).
- Estar ubicada en una zona que no quede sometida a condiciones ambientales irracionalmente adversas.
- Estar ubicada en una zona que no sea menos deseable que su área actual con respecto a los servicios públicos y los centros públicos y comerciales.
- Ser razonablemente accesible a su lugar de empleo.
- Estar ubicada en un lugar que sea típico en tamaño para el desarrollo residencial con mejoras normales en el lugar.
- Estar disponible actualmente en el mercado privado.
- Estar dentro de sus medios financieros.

Medios financieros

Para el propietario de una vivienda, si fuera necesario un suplemento para la compra y se ofrece, además del precio de adquisición por su vivienda, se considera que la vivienda de reemplazo está dentro de sus medios financieros.

Para un inquilino, se considera que el costo de la renta mensual y el servicio mensual promedio estimado (electricidad, gas, otros combustibles para cocinar y para la calefacción, agua y cloacas) para una vivienda de reemplazo está dentro de los medios financieros si, después de recibir la asistencia de la renta, este monto no excede a la renta mensual de base (incluido el costo mensual promedio del servicio) para la vivienda de la que es desplazado el inquilino.

La Agencia quizás necesite calcular la renta mensual de base utilizando el 30% del ingreso bruto mensual y total del hogar del inquilino desplazado, si ese ingreso califica como bajo ingreso de acuerdo con los montos de bajo ingreso establecido por el *U.S. Department of Housing and Urban Development* (HUD o Departamento de EE. UU. de la Vivienda y Desarrollo Urbano).

La Agencia también evaluará los montos designados para el refugio y los servicios para un inquilino que recibe la asistencia del gobierno.

El pago de asistencia a la renta se computará utilizando el menor de los tres (renta y costo promedio mensual del servicio; 30% del ingreso bruto, mensual y total de la vivienda para un inquilino con ingreso calificado como bajo o el monto total designado para la vivienda y los servicios para un inquilino que recibe la asistencia del gobierno). Para asegurar el máximo beneficio, es importante suministrar la evidencia apropiada de la Agencia del ingreso mensual y total del hogar, cuando lo soliciten. Hay algunos montos que no se incluyen como el ingreso mensual del hogar, incluido el ingreso obtenido por las personas a cargo. La Agencia le explicará este procedimiento con mayor detalle.

VIVIENDA DE REEMPLAZO — PAGO INICIAL

Ocupantes propietarios de 90 a 179 días e inquilinos de 90 días o más

Los ocupantes propietarios de 90 a 179 días y los inquilinos de 90 días o más pueden ser elegibles para un pago inicial y gastos imprevistos. La Agencia determinará el pago inicial máximo al que usted puede ser elegible basado en su cómputo para un pago de asistencia al alquiler. Sin embargo, el pago para un ocupante propietario desplazado no superará el monto que hubiera recibido por un propietario de 180 días por la misma propiedad.

Para ser elegible para el monto total del pago de asistencia del pago inicial, se debe utilizar el pago total para comprar una vivienda DSS de reemplazo. El pago puede ser utilizado para un pago inicial hacia el precio de compra y/o los gastos imprevistos elegibles. Los gastos imprevistos incluyen los costos razonables de una pequeña búsqueda, honorarios de grabación y ciertos costos de cierre, pero no incluyen los gastos prepagos como los impuestos a los inmuebles y el seguro a la propiedad. Usted puede ser elegible para el reembolso de los costos originarios del préstamo o los honorarios por asumir el préstamo si tales honorarios son normales para las transacciones inmobiliarias en su zona y no representan el interés prepago. El monto combinado del pago inicial y los gastos imprevistos no pueden superar el monto que computó la Agencia como su pago máximo de asistencia al alquiler.

Ejemplo B: Si elige una unidad de vivienda DSS de reemplazo que se alquila por más que su unidad actual pero menos que el monto determinado por la Agencia, ya que es necesario alquilar una unidad comparable, su pago se basará en el costo actual. Por ejemplo: si presume que elige una unidad de vivienda de reemplazo que se alquila por \$575 al mes más \$165 por los servicios. En base al costo actual, usted será elegible para un pago de \$90 al mes durante 42 meses o \$3.780.

Agencia Cómputo De la Asistencia Máxima del alquiler Pago	Alquiler que paga actualmente	\$ 500
	Costo adicional por los servicios que paga	+ 150
		\$ 650
	Alquiler por una vivienda DSS comparable	\$ 600
	Costo estimado de los servicios	+ 175
		\$ 775
	Diferencia (\$775-650 = \$1 25) x 42 meses	\$ 5250
	Pago máximo de asistencia del alquiler	\$ 5250
Ejemplo A	Alquiler actual por la propiedad DSS de reemplazo	\$ 650
	Más el costo estimado de los servicios	+ 175
		\$ 825
	Diferencia (\$825-650 = \$1 75) x 42 meses	\$ 7350
	Pago de asistencia del alquiler	\$ 5250
Ejemplo B	Alquiler actual por la propiedad DSS de reemplazo	\$ 575
	Más el costo estimado de los servicios	+ 165
		\$ 740
	Diferencia (\$740-650 = \$90) x 42 meses	\$ 3780
	Pago de asistencia del alquiler	\$ 3780

Decente, seguro y sanitario

El estándar DSS (decente, seguro y sanitario) significa que la vivienda de reemplazo cumple con los requisitos mínimos establecidos por las reglamentaciones Federales y observa los códigos de ocupación y de vivienda local aplicables. La vivienda:

- Será estructuralmente sólida, estará preparada para el clima y en buen estado.
- Tendrá un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para la iluminación y otros dispositivos.
- Contendrá un sistema de calefacción capaz de sostener una temperatura saludable (aproximadamente 70 grados Fahrenheit) excepto en esas áreas donde las condiciones climáticas locales no requieran de tal sistema.
- Será adecuado en tamaño con respecto a la cantidad de habitaciones y el área de espacio vital para alojar a la persona desplazada.
- Incluirá un baño bien ventilado e iluminado con privacidad para el usuario que incluya un lavabo, bañadera o ducha y un inodoro, todo en buen estado de funcionamiento y adecuadamente conectado a las fuentes adecuadas del sistema de drenaje de agua y de cloacas.
- Tendrá un área para la cocina con un lavabo que pueda utilizarse completamente, adecuadamente conectado al agua potable fría y caliente y a un sistema de drenaje de cloacas, con espacio adecuado y conexiones al servicio para el horno y el refrigerador.
- Contará con una salida sin obstáculos hacia el espacio abierto y seguro, a nivel del suelo.

- Estará libre de barreras que eviten el ingreso, egreso o, en el caso de una persona discapacitada en su desplazamiento, el uso razonable de la vivienda.

NOTIFICACIÓN IMPORTANTE

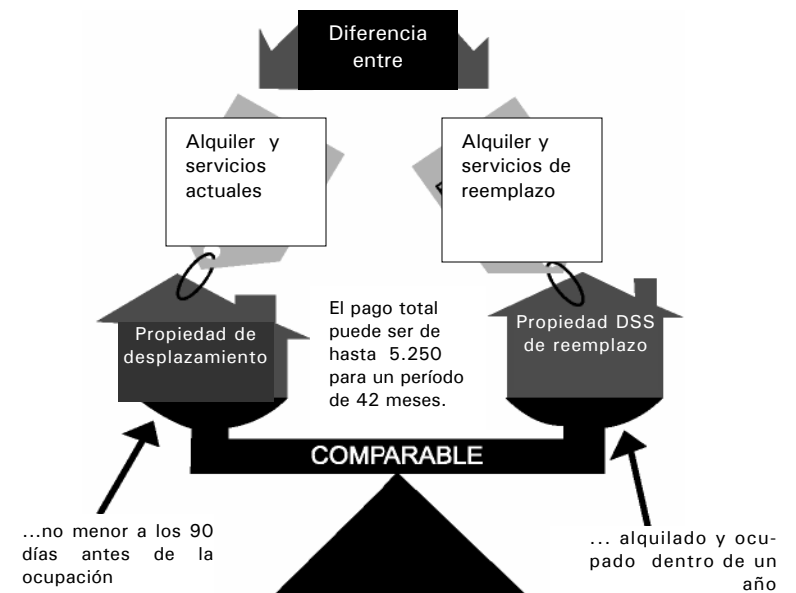
Por favor, entienda que la inspección de la vivienda de reemplazo para los requisitos de una vivienda decente, segura y sanitaria, es conducida por personal de la Agencia con el único propósito de determinar su elegibilidad para el pago de una reubicación. Por lo tanto, usted

no debe interpretar que la aprobación de la Agencia de una vivienda le brinda cualquier seguro o garantía de que no haya deficiencias en la vivienda o en sus accesorios y equipos que puedan descubrirse en una fecha posterior. Es su responsabilidad proteger su mejor interés e inversión en la compra o alquiler de su propiedad de reemplazo y usted debe comprender claramente que la Agencia no asumirá ninguna responsabilidad si se descubren problemas estructurales, mecánicos, legales o de otro tipo después de dirigir la inspección.

Vivienda de último recurso

El término Vivienda de último recurso es un procedimiento administrativo autorizado por ley para responder en aquellos momentos en que no esté disponible una vivienda de reemplazo comparable de acuerdo con los límites estatutarios especificados por ley. La ley y reglamentación le permiten a la Agencia suministrar un pago de la vivienda de reemplazo que supere el monto máximo estatutario de \$5.250 y \$22.500. Debido a que esta estipulación se utiliza comúnmente, el monto máximo estatutario no se reformulará en todo este folleto.

Ejemplo A: Si elige una unidad de vivienda DSS de reemplazo que alquila por \$650 al mes más \$175 por los servicios, a pesar de la disponibilidad de las unidades de renta DSS comparables de reemplazo que se alquilan por \$600 al mes más \$175 por los servicios, usted recibirá el monto máximo computado por la Agencia o \$5.250. Será necesario que usted mismo pague el adicional de \$50.



Ejemplo

Si presume que ha pagado \$500 por el alquiler mensual de la unidad de vivienda que ocupa y que es adquirida por la Agencia. También paga \$150 por mes por los servicios (electricidad, gas, otros combustibles para la calefacción y para cocinar, agua y cloacas). El cómputo del pago de asistencia al alquiler incluye siempre el costo de los servicios básicos (electricidad, gas, otros combustibles para la calefacción y para cocinar, agua y cloacas), como así también el costo del alquiler. Si la renta incluye los servicios, no es necesario un cómputo por separado.

Después de un estudio del mercado de alquileres, la Agencia determina que la unidad de alquiler de reemplazo, que es DSS y comparable a su unidad, está disponible por \$600 al mes. Se estima que el costo promedio y mensual de los servicios para la unidad de reemplazo será de \$175 por mes. El pago máximo de asistencia para el alquiler que usted puede recibir es de \$125 por mes para un período de 42 meses o un total de \$5.250.

La Agencia debe suministrar la vivienda de reemplazo comparable, que sea DSS y que esté dentro de sus medios financieros, antes de que sea necesario que se mude. La Agencia puede suministrar la vivienda necesaria de diferentes formas, como por ejemplo:

- Realizar un pago de la vivienda de reemplazo que supera el pago máximo de \$5.250 o \$22.500 de los límites estatutarios.
- Comprar una vivienda residencial comparable existente y lograr que esté disponible para usted a cambio de su vivienda.
- Mudar y reparar una vivienda y lograr que esté disponible para usted a cambio de su propiedad.
- Adquirir, reparar o reconstruir una vivienda existente para lograr que sea comparable a su propiedad.
- Adquirir la tierra y construir una nueva vivienda de reemplazo comparable a su vivienda cuando las viviendas comparables no estén disponibles de otro modo.
- Adquirir una vivienda existente, quitar barreras o reparar la estructura para alojar a una persona desplazada con discapacidad cuando no esté disponible una vivienda de reemplazo comparable.
- Suministrar un préstamo directo que le permitirá construir o tener un contrato para la construcción de una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria.

Libertad de elección

Todas las personas desplazadas y elegibles tienen la libertad de elección en la selección de una vivienda de reemplazo. La Agencia no le exigirá, sin su consentimiento escrito, que acepte una vivienda de reemplazo suministrada por la Agencia. Si decide no aceptar la vivienda de reemplazo ofrecida por la Agencia, puede asegurar una vivienda de reemplazo de su elección, pero debe cumplir con el estándar DSS.

Si es elegible para la Vivienda de último recurso, su asesor en reubicación le explicará completamente el programa.

Extensión de la ocupación – Requisitos básicos de la ocupación

El tipo de pago al que es elegible depende de si usted es propietario o inquilino y cuánto tiempo ha vivido en la propiedad a adquirir antes del inicio de las negociaciones. “Extensión de la ocupación” simplemente significa contar la cantidad de días que ocupó la vivienda antes de la fecha de inicio de las negociaciones por medio de la Agencia para la compra de la propiedad.

El término “inicio de las negociaciones” generalmente es la fecha en que la Agencia realiza el primer contacto personal con el propietario del inmueble o su representante para suministrar una oferta escrita con el fin de comprar la propiedad a adquirir.

Los propietarios que estuvieron en ocupación 180 días o más antes del inicio de las negociaciones pueden ser elegibles para un suplemento de la compra o un pago de asistencia a la renta.

Los inquilinos que estuvieron en ocupación 90 días o más antes del inicio de las negociaciones pueden ser elegibles para un pago de asistencia a la renta o un pago inicial.

VIVIENDA DE REEMPLAZO – ASISTENCIA PARA LA RENTA

Propietarios de 180 días que elijen la renta

El cómputo de la renta se basará en una determinación de la renta justa del mercado para la vivienda adquirida, comparada con una vivienda de renta comparable en el mercado. La diferencia se multiplicará por 42. En ningún caso el pago de la asistencia de la renta superará al monto que el propietario hubiera recibido como diferencial del precio que se describió previamente.

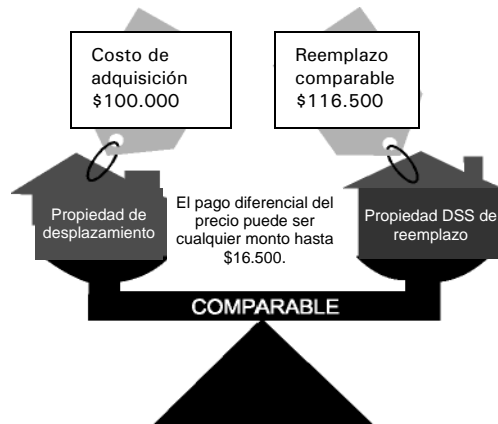
Para los ocupantes propietarios e inquilinos de 90 días o más

Los ocupantes propietarios e inquilinos de 90 días o más pueden ser elegibles para un pago de asistencia a la renta. Para ser elegible para un pago de asistencia a la renta, los inquilinos y propietarios deben haber realizado la ocupación al menos 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

Este pago se designa para permitirle alquilar una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria por un período de 42 meses. Si elije alquilar una vivienda de reemplazo y el costo de la renta y servicios son superiores que lo que estaba pagando, usted puede ser elegible para un pago de asistencia a la renta. La Agencia determinará el pago máximo al que puede ser elegible, de acuerdo con los procedimientos establecidos.

El pago de asistencia a la renta se pagará en una suma completa, a menos que la Agencia determine que el pago debe pagarse en cuotas. Usted debe alquilar y ocupar una vivienda DSS de reemplazo dentro de un año para ser elegible.

Cómputo de la Agencia Del máximo Diferencial del precio Pago	Costo del reemplazo comparable	\$ 116.500
	Precio de adquisición de su propiedad	<u>- 100.000</u>
	Precio máximo, Pago diferencial	\$ 16.500
Ejemplo A	Costo actual de la propiedad de reemplazo (Igual precio de compra que el comparable)	\$116.500
	Precio de adquisición de su propiedad	<u>- 100.000</u>
	Pago del diferencia del precio	\$ 16.500
Ejemplo B	Costo actual de la propiedad de reemplazo	\$125.000
	Precio de adquisición de su propiedad	<u>- 100.000</u>
	Diferencia	\$ 25.000
	Pago del diferencial del precio	\$16.500
	Usted es responsable de este monto	\$8.500
Ejemplo C	Costo actual de la propiedad de reemplazo	\$114.000
	Precio de adquisición de su propiedad	<u>- 100.000</u>
	Pago del diferencial del precio	\$ 14.000
	El pago se basa en el costo actual	



Los propietarios que estuvieron en ocupación de 90 a 179 días antes del inicio de las negociaciones pueden ser elegibles para un pago de asistencia a la renta o un pago inicial, sin embargo, el pago inicial no puede exceder el monto que usted hubiera recibido si hubiera sido un propietario de 180 días.



Si usted estuviera en ocupación en el momento del inicio de las negociaciones, pero menos de 90 días antes de esa fecha, se la considera como una persona desplazada con derecho a los servicios de asesoramiento y asistencia en la reubicación y los pago de la mudanza. Usted puede tener derecho al pago de asistencia de la renta si la vivienda de renta de reemplazo comparable no está disponible dentro de sus medios financieros. La Agencia utilizará el test de medios financieros que se describió anteriormente en este folleto. Esto comprende el controlar para ver si usted califica como una persona de ingresos bajos de acuerdo con la definición de HUD. Si fuera así y es necesario que pague la renta y los servicios que superan el 30% de su ingreso bruto, promedio y mensual del hogar para una unidad de vivienda de reemplazo comparable, usted puede ser elegible para un pago de asistencia a la renta de acuerdo con la Vivienda de último recurso debido a que la vivienda comparable de reemplazo no está disponible dentro de sus medios financieros. Usted debe reunirse con su asesor de reubicación para una explicación de los beneficios de reubicación para los que puede ser elegible.

VIVIENDA DE REEMPLAZO – SUPLEMENTO DE LA COMPRA

Para los ocupantes propietarios de 180 días o más

Si usted es un propietario y ocupó su casa durante 180 días o más inmediatamente antes del inicio de las negociaciones por su propiedad, puede ser elegible –además del valor justo de mercado de su propiedad – de un pago complementario por los costos necesarios para comprar una vivienda DSS comparable de reemplazo. La Agencia computará el pago máximo para el que usted es elegible. Usted debe comprar y ocupar una vivienda DSS de reemplazo dentro de un año. Un complemento de la compra tiene tres componentes: un diferencial del precio, un monto para el mayor interés de la hipoteca y gastos imprevistos. El suplemento de la compra se produce además del precio de adquisición pagado por su propiedad.

Diferencial del precio

El pago del diferencial del precio es el monto por el cual el costo de una vivienda de reemplazo supera el costo de adquisición de la vivienda de desplazamiento.

Mayor interés de la hipoteca

Usted puede recibir el reembolso de los mayores costos de interés por hipoteca si la tasa de interés sobre su nueva hipoteca supera al de su hipoteca presente. Para ser elegible, su vivienda adquirida debe estar gravada por una hipoteca *bona fide* que era un gravamen válido durante al menos 180 días antes del inicio de las negociaciones.

Gastos imprevistos

Usted puede recibir el reembolso por otros gastos tales como los costos razonables en los que se incurre por una pequeña búsqueda, honorarios de grabación y ciertos costos de cierre, pero no por los gastos prepagos como los impuestos a los bienes raíces y el seguro a la propiedad.

Ejemplo de un cómputo diferencial del precio

Ejemplo A: Si presume que la Agencia compra su propiedad por \$100.000. Después de un estudio profundo de las propiedades residenciales comparables en el mercado abierto, la Agencia determina que una propiedad de reemplazo comparable le costará \$116.500. Si compra una propiedad DSS de reemplazo por \$116.500, usted será elegible para un pago diferencial del precio de \$16.500.

Ejemplo B: Si compra una propiedad DSS de reemplazo que cueste más de \$116.500, usted paga la diferencia como se observa en el ejemplo B.

Ejemplo C: Si compra a un precio inferior a \$116.500, el pago diferencial del precio se basará en su costo actual.

