



State of Illinois  
Illinois Department of Transportation

# SUS DERECHOS Y BENEFICIOS COMO PERSONA DESPLAZADA

BAJO EL PROGRAMA FEDERAL DE ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN



## DERECHO A APELAR

Cualquier persona perjudicada puede presentar una apelación por escrito al jefe de la Agencia si dicha persona cree que la Agencia no ha determinado adecuadamente su elegibilidad para los servicios de asesoría sobre la asistencia para reubicación, o el monto de un pago por reubicación.

Si usted tiene una queja, se le dará una oportunidad rápida y plena de ser escuchado. También tendrá derecho a ser representado por un asesor legal u otro representante en conexión con la apelación, pero exclusivamente a su costo y cargo.

La Agencia revisará a la brevedad su apelación y considerará todas las justificaciones pertinentes y la información disponible para garantizar una revisión justa y completa. La Agencia le proveerá una determinación por escrito y una explicación de la decisión. Si aún no está satisfecho con la reparación otorgada, la Agencia le hará conocer su derecho a buscar la revisión judicial de la decisión de la Agencia.

Un extranjero que se encuentra de manera ilegal en los Estados Unidos no será elegible para recibir pagos por reubicación ni ninguna otra asistencia ofrecida bajo 49 CFR Parte 24.

Este folleto se suministra para ayudarle a comprender sus derechos y beneficios. Si tiene alguna pregunta con respecto a su reubicación, por favor contacte al representante de su Agencia patrocinadora.

Puede encontrar información adicional sobre los requisitos de reubicación y adquisición federales, la ley y la regulación en [www.fhwa.dot.gov/real\\_estate](http://www.fhwa.dot.gov/real_estate)

**Cómputo de su pago fijo**

El pago fijo para una empresa o granja que ha sido desplazada se basa en las ganancias netas anuales promedio de la operación por los dos años fiscales inmediatamente precedentes al año fiscal en el cual la empresa o granja fue desplazada, o un período de dos años que la Agencia considere como más representativo. Debe brindar a la Agencia un comprobante de las ganancias netas para respaldar su demanda. El comprobante de sus ganancias netas puede documentarse a través de declaraciones de impuestos a los ingresos personales, estados financieros u otra evidencia razonable que la Agencia considere aceptable.

**Ejemplo de pago fijo**

2003 Ganancias netas anuales \$16,500	2004 Ganancias netas anuales \$18,500	2005 Año de desplazamiento
Promedio de ganancias netas anuales $\$16,500 + \$18,500 = \$35,000 / 2 = \$17,500$ Pago fijo = \$17,500		

**OFICINA DE PROYECTOS**

La Agencia puede establecer una oficina de reubicación cerca del proyecto. Las oficinas de reubicación de proyectos generalmente están abiertas durante horarios que son convenientes para las personas que serán desplazadas, incluyendo horarios nocturnos en caso de ser necesario. Si la Agencia abre una oficina de proyectos, el personal con gusto le ayudará, responderá sus preguntas y tendrá disponible distintos tipos de información.

**LOS PAGOS DE REUBICACIÓN  
NO SE CONSIDERAN INGRESOS**

Ningún pago de reubicación que reciba será considerado como un ingreso, a los fines del Código de Rentas Internas. Ningún pago de reubicación recibido será considerado como ingreso a los fines de determinar la elegibilidad o extender la elegibilidad de cualquier persona para recibir asistencia conforme a la Ley de Seguro Social o cualquier otra ley federal (excepto para cualquier ley federal que brinde asistencia para viviendas con bajos ingresos).

Introducción..... 2

Términos importantes utilizados en este folleto..... 3

**Sección 1 - Servicios de asesoramiento sobre reubicaciones**

Asistencia residencial..... 5

Asistencia para Empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro... 6

**Sección 2 - Personas y familias**

Costos de reubicación..... 7

Vivienda sustituta..... 8

Vivienda sustituta- Complemento por compra..... 13

Vivienda sustituta - Asistencia para renta..... 15

Vivienda sustituta - Pago inicial..... 18

**Sección 3 - Empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro**

Reembolso de los costos de reubicación..... 20

Gastos relacionados elegibles..... 22

Gastos de restablecimiento..... 22

Pago fijo para gastos de reubicación (dación en pago)..... 23

Oficina de proyectos..... 24

Los pagos de reubicación no se consideran ingresos..... 24

Derecho a apelar..... 25

Los programas gubernamentales diseñados para beneficiar a la población en general, usualmente general la adquisición de la propiedad privada, y a veces el desplazamiento de personas de sus residencias, empresas, organizaciones sin fines de lucro o granjas.

Para brindar un tratamiento equitativo y uniforme a los desplazados, el Congreso aprobó la Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces de 1970 y la enmendó en el año 1987. Esta ley, llamada Ley Uniforme, es la base de la información debatida en este folleto.

Las políticas de adquisición y reubicación y las disposiciones para todos los programas y proyectos federales y con asistencia federal están dentro de la regla para todos los organismos gubernamentales publicada en el Registro Federal el 4 de enero de 2005. Las reglas se reimprimen cada año en el Código de Regulaciones Federales (CFR, por sus siglas en inglés), Título 49, Parte 24. Todas las agencias gubernamentales federales, estatales y locales, y otros organismos que reciben asistencia financiera federal para programas y proyectos públicos que requieren de la adquisición de bienes raíces, deben cumplir con las políticas y disposiciones establecidas en la Ley Uniforme y la regulación.

La adquisición en sí no debe tener financiamiento federal para que se apliquen las reglas. Si se utilizan fondos federales en cualquier fase del programa o proyecto, se aplican las reglas de la Ley Uniforme. Las reglas de la Ley Uniforme se aplican a todos los proyectos de construcción de carreteras del Estado de Illinois.

La Sección 1 de este folleto brinda información acerca del servicio de asesoramiento para la reubicación. La Sección 2 contiene información importante para usted si será desplazado de una residencia. La Sección 3 contiene información para empresas que han sido desplazadas, granjas y organizaciones sin fines de lucro.

Si usted debe mudarse como resultado de un programa o proyecto federal o con asistencia federal, un asesor de reubicación se contactará con usted. El asesor responderá sus preguntas específicas y le brindará información adicional que podría necesitar. Si tiene una discapacidad que no le permite leer ni comprender este folleto, se le brindará la asistencia correspondiente. Para recibir asistencia, debe notificar a la agencia patrocinante si tiene requisitos especiales

Este folleto explica sus derechos como propietario de un inmueble a ser adquirido para un programa o proyecto con financiamiento federal. Los requisitos de adquisición de la propiedad se explican en un folleto denominado Adquisición,

- Costos aumentados estimados de operación en el lugar sustituto durante los primeros dos años, para ítems tales como: recargos de alquiler o renta, impuestos a los bienes personales y a los bienes inmuebles, primas del seguro, gastos de servicios (no incluye las tarifas de impacto).
- Otros ítems que la Agencia considere fundamentales para el restablecimiento.

### **PAGO FIJO POR LOS GASTOS REALES DE MUDANZA (DACIÓN EN PAGO)**

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas pueden ser elegibles para recibir una dación en pago fija (es decir, un pago en lugar de) de los gastos reales de mudanza, pérdidas de artículos de propiedad personal, gastos de búsqueda de inmuebles y gastos de restablecimiento. El pago fijo no puede ser menor a \$1.000 ni mayor a \$40.000.

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

- La empresa es propietaria de o alquila una propiedad personal que debe mudarse debido al desplazamiento.
- La empresa no puede ser reubicada sin una pérdida considerable de su clientela existente
- La empresa no es parte de una corporación comercial que tiene más de tres otras empresas trabajando en una actividad igual o similar, que están bajo la misma propiedad y que no son desplazadas por la Agencia.
- La empresa contribuyó materialmente a los ingresos del operador de la empresa desplazada durante dos años fiscales previos al desplazamiento

Los requisitos de elegibilidad para organizaciones sin fines de lucro son levemente diferentes a los requisitos para las empresas. El cómputo para organizaciones sin fines de lucro difiere en el hecho de que el pago se computa sobre la base de los ingresos brutos anuales promedio menos los gastos administrativos por el período especificado de dos años. Si está interesado en recibir un pago fijo, consulte a su asesor de reubicación para recibir información adicional.

## GASTOS ELEGIBLES RELACIONADOS

Además de los gastos de mudanza indicados arriba, los costos de estos ítems pueden ser reembolsados si la Agencia determina que son reales, razonables y necesarios:

- Conexión a los servicios cercanos disponibles, desde una servidumbre de paso hasta mejoras en el lugar sustituto
- Servicios profesionales para determinar la aptitud de un lugar para que opere la persona desplazada
- Tarifas de impacto o evaluaciones únicas para consumo elevado de los servicios públicos según la Agencia lo considere necesario.

Por favor, hable sobre esto con su asesor de reubicación antes de incurrir en estos costos, de modo de asegurarse si son reembolsables.

## GASTOS DE RESTABLECIMIENTO

Una empresa, granja u organización sin fines de lucro que sea de tamaño pequeño puede ser elegible para recibir un pago, que no exceda los \$25.000, en concepto de gastos en los que ha incurrido realmente para reubicar y restablecer la empresa en el lugar sustituto. Para calificar, la empresa, granja u organización sin fines de lucro debe tener no más 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 al inmueble sustituto, exigidas por las leyes, códigos u ordenanzas federales, estatales y locales
- Modificaciones al inmueble sustituto para hacer que la estructura sea apta para la operación
- Costos de construcción e instalación de los carteles de publicidad exteriores
- Redecoración o sustitución, como pintura, empapelado, revestimiento y alfombrado, cuando la condición del sitio sustituto lo requiera
- Publicidad en el lugar sustituto

Cómo Adquirir Bienes Raíces para los Programas y Proyectos Federales o con Ayuda Federal. La información sobre adquisición y reubicación puede encontrarse en el sitio web de la Oficina de Servicios de Bienes Raíces de la Administración Federal de Carreteras en [www.fhwa.dot.gov/real\\_estate](http://www.fhwa.dot.gov/real_estate).

### Agencia

Los servicios asesoramiento para la reubicación y los pagos son administrados a nivel local por una Agencia responsable de la adquisición de bienes inmuebles y/o el desplazamiento de personas de inmuebles que serán utilizados para un programa o proyecto financiado por el gobierno federal. La Agencia puede ser una agencia federal, una agencia estatal, una agencia local, como por ejemplo de un condado o ciudad, o una persona a cargo de un programa o proyecto con asistencia financiera federal. La Agencia puede contratar a una persona o empresa calificada para que administre el programa de reubicación. Sin embargo, la Agencia sigue siendo responsable por el programa.

### Extranjeros ilegales

La ley dispone que si una persona desplazada es un extranjero que se encuentra de manera ilegal en los Estados Unidos, esa persona no es elegible para recibir pagos o asistencia para reubicación bajo la Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles, a menos que esa incapacidad para ser elegidas genere dificultades excepcionales y extremadamente inusuales al cónyuge, el padre, la madre o el/la hijo/a de esa persona, y que dicho cónyuge, padre, madre o hijo/a sea ciudadano/a estadounidense o un/a extranjero/a legalmente admitido para la residencia permanente.

### Empresas

Cualquier actividad legal, con la excepción de la gestión de una granja, realizada principalmente para la compra, venta, arrendamiento y alquiler de bienes personales o inmuebles; o para la fabricación, procesamiento y/o comercialización de productos, materias primas o cualquier otro bien personal; o para la venta de servicios al público; o exclusivamente para los fines de la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación, un anuncio o anuncios publicitarios al aire libre, cuando el(los) anuncio(s) deben ser trasladados como resultado de un proyecto.

**Persona desplazada**

Cualquier persona (individuo, familia, sociedad, asociación o corporación) que se muda desde un bien inmueble, o muda propiedad personal a causa de un bien inmueble como resultado directo de (1) la adquisición del bien inmueble, en su totalidad o en parte, (2) un aviso por escrito de la Agencia de su intención de adquirir la propiedad, (3) el inicio de negociaciones para la compra del bien inmueble por parte de la Agencia, o (4) un aviso por escrito exigiendo que una persona abandone un bien inmueble con el fin de la rehabilitación o demolición de mejoras, siempre que el desplazamiento sea permanente y la propiedad se necesite para un programa o proyecto federal con asistencia federal.

**Granja**

Toda actividad realizada exclusiva o principalmente para la producción de uno o más productos o materias primas agrícolas, incluida la madera, para venta y uso en el hogar, y que normalmente produce esos productos o materias primas en una cantidad suficiente como para contribuir materialmente al sustento del operador.

**Organización sin fines de lucro**

Una entidad pública o privada que ha establecido su condición de organización sin fines de lucro conforme a la ley federal o del estado.

**Programa o proyecto**

Una actividad o serie de actividades a cargo de una agencia federal, o una actividad a cargo de una agencia estatal o local con asistencia financiera federal en cualquier etapa de la actividad.

**Pequeña empresa**

Una empresa con no más de 500 empleados trabajando en un establecimiento que es el sitio de actividad económica y que será adquirida para un programa o proyecto, o que es desplazada por un programa o proyecto. Un sitio ocupado exclusivamente por un cartel(es) publicitario(s) al aire libre no califica para los fines del beneficio de los gastos de restablecimiento.

por la Agencia de parte de agencias de mudanza calificadas, asesores de mudanza o un empleado calificado de la Agencia. Una mudanza sencilla o de bajo costo puede basarse en una cotización o estimación única, a criterio de la Agencia. La ventaja de esta opción de mudanza es que lo libera de documentar todos los gastos de la mudanza, porque se limita al monto de la menor cotización o estimación aceptable. La Agencia puede efectuar el pago sin documentación adicional.

**Pérdida directa de propiedad personal tangible**

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro que han sido desplazadas pueden ser elegibles para recibir un pago por la pérdida real y directa de propiedad personal tangible, en la cual se incurra como resultado de la mudanza o discontinuación de operaciones. Este pago se basa en el valor del artículo para uso constante en el lugar de desplazamiento menos las ganancias por su venta, o el costo estimado de mudanza de dicho artículo, el monto que sea más bajo. Su asesor de reubicación le explicará este procedimiento detalladamente, en caso de que sea una consideración para usted.

**Propiedad de bajo valor y gran volumen**

Si una agencia considera a un artículo de propiedad personal como de bajo valor y gran volumen, y los costos de su mudanza son desproporcionados a su valor (como minerales, metales, piedras o mantilla vegetal), el pago permitido por el costo de la mudanza no deberá exceder el monto inferior que se recibiría si dicho artículo fuera vendido en el lugar, o el costo de sustitución de una cantidad comparable enviada al nuevo sitio de la empresa.

**Gastos de búsqueda de propiedad sustituta**

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas tienen derecho a recibir un reembolso por los gastos reales y razonables en los cuales incurran para buscar una propiedad sustituta, los cuales no excederán los \$2.500. Los gastos pueden incluir transporte, comidas y alojamiento lejos del hogar, el valor razonable del tiempo invertido en la búsqueda y otros gastos que la Agencia considere razonables y necesarios.

Las tarifas pagadas a las agencias inmobiliarias para encontrar un sitio sustituto pueden ser reembolsadas, excluyendo las comisiones o tarifas relacionadas con la compra del lugar. Las comisiones y tarifas relacionadas con la compra de un lugar sustituto no son gastos de reubicación elegibles y no serán reembolsados.

## **REEMBOLSO DE LOS COSTOS DE MUDANZA**

Los propietarios o inquilinos recibirán un pago basado en los costos reales y razonables de mudanza y los gastos relacionados, o, en ciertas circunstancias, un pago fijo. Los gastos reales y razonables de mudanza pueden pagarse cuando la mudanza es realizada por un profesional a cargo de la misma o si realiza la mudanza usted mismo. Los gastos relacionados, tales como pérdidas de artículos personales, gastos para encontrar un lugar sustituto y gastos de restablecimiento, también pueden ser reembolsables.

Debe brindar a la Agencia un inventario de los artículos personales incluidos en la mudanza y un aviso por anticipado de la fecha aproximada de la mudanza, a menos que la Agencia le indique específicamente que dichos avisos no son necesarios.

La Agencia tiene el derecho de inspeccionar los artículos personales en los lugares de desplazamiento y sustitución, y de monitorear la mudanza.

### **Costo real de la mudanza**

Usted puede recibir un pago por el costo real, necesario y razonable de su mudanza cuando la mudanza es realizada por un profesional o cuando elija hacerla usted mismo, pero todos sus costos de mudanza deberán estar respaldados por recibos de pago u otra evidencia de los gastos en los que ha incurrido. Además de los costos de transporte de sus artículos personales, hay otros gastos que pueden ser reembolsables, como gastos de empaque, embalaje, desempaque y desembalaje, y la desconexión, desmantelamiento, retiro, reensamblaje y reinstalación de las máquinas, equipos y otros artículos personales que haya mudado.

Hay otros gastos que pueden ser reembolsables, tales como los servicios profesionales necesarios para planificar y llevar a cabo la mudanza, costos de almacenamiento temporal y el costo de las licencias, permisos y certificaciones. Ésta no es una lista exhaustiva de todos los gastos relacionados con la mudanza. Su asesor de reubicación le brindará una explicación completa de los gastos reembolsables.

### **Costo estimado de la mudanza**

Si acepta responsabilizarse completamente por toda o una parte de la mudanza de su operación, la Agencia puede aprobar un pago que no exceda la menor de dos cotizaciones o estimaciones aceptables obtenidas

Un consejero en reubicaciones se contactará con usted y le ofrecerá el servicio de asistencia para reubicación.

A cualquier persona, familia, empresa o granja desplazada por un programa federal o con asistencia federal se le ofrecerá servicios de asistencia para la reubicación con el objetivo de encontrar una propiedad sustituta adecuada. Los servicios de reubicación son brindados por personal calificado empleado por la Agencia. Su meta y deseo es serle útil a usted, y ayudarlo de cualquier forma posible a que se pueda reubicar de manera exitosa.

Recuerde, su consejero de reubicación está para ayudarlo y asesorarlo, de modo que debe asegurarse de aprovechar plenamente los servicios del consejero. No dude en hacer preguntas y asegúrese de comprender plenamente todos sus derechos y beneficios.

A las personas con una discapacidad se les ofrecerá la asistencia necesaria para ubicarse y mudarse a una vivienda o centro sustitutos. La persona debe notificar a la Agencia sobre cualquier requisito especial de asistencia.

## **ASISTENCIA RESIDENCIAL**

Un consejero de reubicación de la Agencia se contactará y tendrá una entrevista con usted para averiguar sus necesidades. Los servicios y pagos de reubicación se le explicarán de acuerdo con su elegibilidad. Durante la entrevista inicial se determinarán sus necesidades y deseos de vivienda, así como su necesidad de asistencia.

El consejero le ofrecerá asistencia y una lista de propiedades comparables. Se le brindará una determinación por escrito del monto del pago por la vivienda sustituta para el cual usted califique. El consejero puede suministrar información sobre otros programas federales y estatales en su área.

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

No se le puede exigir que se mude a menos que pongan a su disposición al menos una vivienda sustituta comparable, decente, segura e higiénica (DSS, por sus siglas en inglés).

Por favor, hágale saber a su consejero si encuentra una vivienda sustituta, de modo que ésta pueda ser inspeccionada para garantizar que cumple con los estándares de DSS.

### **ASISTENCIA PARA EMPRESAS, GRANJAS Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO**

Un consejero de reubicación de la Agencia se contactará y tendrá una entrevista con usted para averiguar sus necesidades los requisitos del establecimiento sustituto, y para calcular el tiempo necesario para realizar la mudanza. Los servicios y pagos de reubicación se le explicarán de acuerdo con su elegibilidad. Es importante que le explique al consejero cualquier problema previsto. Durante la entrevista inicial el consejero de reubicación le hará muchas preguntas para determinar su capacidad financiera para completar la mudanza, incluyendo los términos del alquiler y otras obligaciones.

El consejero le ayudará a determinar la necesidad de especialistas externos para planificar, mudar y reinstalar la propiedad personal. El consejero identificará y resolverá cualquier problema relacionado con la distinción entre los bienes raíces y los bienes personales que deben ser reubicados. El consejero explorará y brindará asesoramiento con respecto a posibles fuentes de financiamiento y asistencia de otras agencias locales, estatales y federales. Además, conforme sea necesario, el consejero de reubicación tendrá listados de propiedades comerciales y granjas.

La meta es lograr una reubicación exitosa en la comunidad.

#### **Servicios sociales ofrecidos por otras agencias**

Su consejero de reubicación estará familiarizado con los servicios ofrecidos por otras agencias públicas y privadas de su comunidad. Si tiene problemas especiales, el consejero hará todos los esfuerzos posibles para garantizar los servicios de esas agencias con personal capacitado con los conocimientos necesarios para ayudarlo. Hágale saber sus necesidades para que pueda recibir la ayuda que precisa.

### **Leyes de vivienda justa**

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 de proveer, dentro de las limitaciones constitucionales, una vivienda justa en todo Estados Unidos. Estas leyes y la Orden Ejecutiva 11063 indican la ilegalidad de la discriminación en la compra y renta de unidades residenciales sobre la base de la raza, el color, la religión, el sexo o la nacionalidad.

Cada vez que sea posible, a una persona perteneciente a una minoría se le darán oportunidades razonables para reubicarse en una vivienda sustituta del DSS que no esté ubicada en un área de concentración de minorías, siempre dentro de sus posibilidades financieras. Esta política no exige que una Agencia brinde a una persona desplazada un pago mayor del necesario para permitir que dicha persona se reubique en una vivienda sustituta comparable.



## VIVIENDA SUSTITUTA - PAGO INICIAL

### Propietarios ocupantes por 90 días e inquilinos por 90 días o más

Los propietarios ocupantes de por 90 días y los inquilinos por 90 días o más pueden ser elegibles para un pago inicial y gastos adicionales. La Agencia determinará el pago inicial máximo que usted puede llegar a recibir basándose en sus cómputos para un pago de asistencia para renta. Sin embargo, el pago para un propietario ocupante desplazado no superará el monto que hubiera sido recibido por un propietario por 90 días por la misma propiedad.

Para ser elegible para el monto completo del pago de asistencia con el pago inicial, todo el pago se debe usar para comprar una vivienda sustituta DSS. El pago se puede utilizar para un pago inicial del precio de compra y/o para gastos adicionales elegibles. Los gastos adicionales incluyen los costos razonables de búsqueda del título, tarifas de registro y otros costos de cierre determinados, pero no para gastos prepagos tales como impuestos inmobiliarios y seguro sobre la propiedad. Usted puede ser elegible para el reembolso de las tarifas de generación del préstamo o de asunción del préstamo si dichas tarifas son normales para las transacciones de bienes raíces en su área y no representan un interés prepago. El monto combinado del pago inicial y los gastos adicionales no puede superar el monto computado por la Agencia como su pago máximo de asistencia para renta.

El consejero de reubicación le explicará cómo determina la Agencia el pago máximo de asistencia para pago inicial.

### RECORDATORIO DE DSS

Es muy importante recordar que la vivienda sustituta que elija cumpla con el estándar básico del DSS. No ejecute un contrato de venta o renta hasta que un representante de la Agencia haya inspeccionado y certificado por escrito que la vivienda que usted propone comprar o alquilar cumple con el estándar del DSS. Por favor, no ponga en riesgo su derecho a recibir el pago por vivienda sustituta mudándose a una vivienda que está por debajo del estándar establecido.

## COSTOS DE REUBICACIÓN

Si usted califica como una persona desplazada, tiene derecho a un reembolso de sus costos de reubicación y a ciertos gastos de mudanza relacionados. Las personas y familias desplazadas pueden escoger que se les pague sobre la base de los costos de reubicación y gastos relacionados reales y razonables, o conforme a un cronograma fijo de costos de reubicación. Para garantizar su elegibilidad y que se le paguen rápidamente los gastos de reubicación, debe contactar al consejero de reubicación de la Agencia antes de mudarse.

### Costos de reubicación reales y razonables

Se le puede pagar por sus costos de reubicación reales y razonables, por el traslado realizado por una empresa de mudanzas profesional más los gastos relacionados, o puede realizar la mudanza usted mismo. El reembolso se limitará a una distancia de 50 millas en la mayoría de los casos. Los gastos relacionados involucrados en la mudanza pueden incluir:

- Empacar y desempacar propiedad personal.
- Desconectar y reconectar electrodomésticos.
- Almacenamiento temporal de propiedad personal.
- Seguro mientras la propiedad esté almacenada o en tránsito.
- Transferencia de servicio telefónico y otras reconexiones de servicios públicos similares.
- Otros gastos considerados elegibles por la Agencia.

Todos los gastos deben ser considerados necesarios y razonables por la Agencia y apoyados por recibos pagos u otra evidencia de los gastos efectuados.

**Cronograma fijo de costos de reubicación**

Usted puede escoger que se le pague sobre la base de un cronograma fijo de costos de mudanza establecido por el estado en el que reside. El monto del pago se basa en la cantidad de habitaciones de su vivienda. Su consejero de reubicación podrá decirle el monto exacto que podrá recibir si selecciona esta opción. El cronograma está diseñado para incluir todos los gastos efectuados en la mudanza, incluidos aquellos servicios que se deben comprar a terceras personas.

Si usted es propietario de una casa móvil desplazada, puede tener derecho a un pago por el costo de mover la casa móvil a un sitio sustituto basado en el costo real de esa acción. Los ocupantes de una casa móvil desplazada (propietarios o inquilinos) también pueden ser elegibles para un pago por mover propiedad personal de la casa móvil, como mobiliario, electrodomésticos y ropa basado en el costo real de hacerlo, o basado en un cronograma de costo de mudanza. Para obtener una explicación completa de todas las opciones de costo de mudanza relacionadas con una casa móvil, por favor hable sobre el tema con su consejero de reubicación.

**VIVIENDA SUSTITUTA**

Hay tres tipos de pagos para vivienda sustituta: complemento por compra, asistencia para renta y pago inicial. Para comprender los pagos para vivienda sustituta primero debe familiarizarse con los términos **Comparable; Medios financieros; Decente, segura e higiénica (DSS, por sus siglas en inglés);** y **Vivienda de último recurso.**

**Comparable**

Una vivienda sustituta comparable tiene que ser DSS y equivalente en términos de funcionalidad con su vivienda actual. Si bien no es necesariamente idéntica a su vivienda actual, una vivienda sustituta comparable debe ofrecer la misma utilidad y función que la vivienda de la cual está siendo desplazado. Además, una vivienda sustituta comparable debe ser o estar:

- Adecuada en cuanto a su tamaño para alojar a los ocupantes (por ejemplo, usted y su familia).
- Ubicada en un área que no esté sujeta a condiciones ambientales adversas inaceptables.

**Ejemplo A:** Si usted seleccionó una unidad de vivienda sustituta DSS que se alquila por \$700 por mes más \$175 para servicios públicos, a pesar de la disponibilidad de unidades de alquiler sustitutas DSS que se alquilan por \$650 por mes más \$175 para servicios públicos, recibirá el monto máximo computado por la Agencia, o \$7.200. Deberá pagar usted mismo los \$50 adicionales por mes.

**Ejemplo B:** Si usted seleccionó una unidad de vivienda sustituta DSS que se alquila por más dinero que su unidad actual, pero por un monto inferior al determinado por la Agencia como necesario para alquilar una unidad comparable, su pago se basará en el costo real. Por ejemplo, supongamos que ha seleccionado una unidad de vivienda sustituta que se alquila por \$575 por mes más \$165 para servicios públicos. Sobre la base del costo real, usted será elegible para un pago de \$90 por mes durante 42 meses, o \$3.780.

Cómputo de la Agencia del pago máximo de la asistencia para renta	Renta que paga actualmente	\$500
	Más costo de los servicios públicos que está pagando	+150
		\$650
	Renta para una vivienda DSS comparable	+175
	Costo estimado de los servicios públicos	\$825
	Diferencia (\$825-650=\$175) x 42 meses	\$7350
	Pago máximo de asistencia para renta	\$7200
Ejemplo A	Renta real de la Propiedad sustituta DSS	\$700
	Más el costo estimado de los servicios públicos	+175
		\$875
	Diferencia (\$875-650=\$225) x 42 meses	\$9450
	Pago de asistencia para renta	\$7200
Ejemplo B	Renta real de la Propiedad sustituta DSS	\$575
	Más el costo estimado de los servicios públicos	+165
		\$740
	Diferencia (\$740-650=\$90) x 42 meses	\$3780
	Pago de asistencia para renta	\$3780

Este pago está diseñado para permitirle alquilar una vivienda sustituta decente, segura e higiénica comparable por un período de 42 meses. Si usted escoge alquilar una vivienda sustituta y el costo de la renta y los servicios públicos es superior al que estaba pagando, puede ser elegible para un pago de asistencia para renta. La Agencia determinará el pago máximo que usted puede llegar a recibir de acuerdo con los procedimientos establecidos.

El pago de asistencia para renta se efectuará como una suma global, a menos que la Agencia determine que el pago se debe efectuar en cuotas. Usted debe alquilar y ocupar una vivienda sustituta DSS en el plazo de un año para poder ser elegible.

**Ejemplo**

Supongamos que usted ha venido pagando una renta de \$500 por mes para la unidad de vivienda que ocupa y que ha sido comprada por la Agencia. Usted paga además \$150 por mes en concepto de servicios públicos (electricidad, gas, otros combustibles para calefaccionar y cocinar, agua y cloacas). El cómputo del pago de asistencia para renta siempre incluye el costo de servicios públicos básicos (electricidad, gas, otros combustibles para calefaccionar y cocinar, agua y cloacas), así como el costo de la renta. Si la renta incluye los servicios públicos, no es necesario un cómputo por separado.

Después de estudiar el mercado de alquileres, la Agencia determina que una unidad de alquiler sustituta, que es DSS y comparable con su unidad, está disponible por \$650 por mes. Se calcula que los costos de los servicios públicos mensuales de la unidad sustituta serán de \$175 por mes en promedio. El pago máximo de asistencia para renta que puede recibir por un período de 42 meses es de \$7.200.



- Ubicada en un área que no es menos deseable que su ubicación actual con respecto a los servicios públicos y establecimientos comerciales y públicos.
- Razonablemente cerca de su lugar de empleo.
- Ubicada en un sitio de tamaño típico para el desarrollo residencial con mejoras del sitio normales.
- Actualmente disponible en el mercado privado.
- Al alcance de sus medios financieros.

**Medios financieros**

Para un propietario, si se necesita y se ofrece un complemento por compra, además del precio de adquisición de su vivienda, la vivienda sustituta se considera dentro de sus medios financieros.

Para un inquilino, el alquiler mensual y el costo promedio calculado de los servicios públicos (electricidad, gas, otros combustibles para calefaccionar y cocinar, agua y cloacas) de una vivienda sustituta comparable se considera dentro de los medios financieros si, después de recibir la asistencia para renta, este monto no supera el alquiler mensual básico (incluido el costo mensual promedio de los servicios públicos) para la vivienda de la cual es desplazado el inquilino.

La Agencia puede tener que calcular el alquiler mensual básico usando el 30% del ingreso mensual bruto del hogar del inquilino desplazado, si ese ingreso califica como ingreso bajo de acuerdo con los montos de ingresos bajos establecidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EE.UU. (HUD, por sus siglas en inglés).

La Agencia también evaluará los montos designados para vivienda y servicios públicos para un inquilino que recibe asistencia del gobierno.

El pago de la asistencia para renta se computará usando el menor de estos tres montos: renta y costo mensual promedio de los servicios públicos; 30% del ingreso mensual bruto del hogar para un inquilino de bajos ingresos calificado; o el monto total designado para vivienda y servicios públicos para un inquilino que recibe asistencia del gobierno. Para garantizar el máximo beneficio, es importante brindarle a la agencia evidencia adecuada del ingreso mensual total del hogar cuando se lo solicite. Hay algunos montos que no se incluyen como ingreso mensual del hogar, incluidos ingresos obtenidos por personas a cargo. La Agencia le explicará con más detalle este procedimiento.

**Decente, segura e higiénica (DSS)**

El estándar DSS significa que la vivienda sustituta cumple con los requisitos mínimos establecidos por las regulaciones federales y se ajusta a los códigos de vivienda y ocupación locales aplicables. La vivienda deberá:

- Ser estructuralmente sólida, impermeable y estar en buenas condiciones.
- Contener un sistema de cables eléctricos seguro y adecuado para iluminación y otros dispositivos.
- Contener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (aproximadamente 70 grados Fahrenheit) excepto es esas áreas donde las condiciones climáticas locales hacen que no se requiera dicho sistema.
- Tener un tamaño adecuado con respecto a la cantidad de habitaciones y el área habitable para acomodar a la persona desplazada.
- Contener un baño bien iluminado y ventilado que ofrezca privacidad al usuario y que contenga una tina, bañera o ducha, y un inodoro, todo en buenas condiciones de funcionamiento y debidamente conectado a las fuentes de agua apropiadas y al sistema de alcantarillado.
- Contener una cocina con un fregadero totalmente utilizable, debidamente conectado a agua potable caliente y fría y a un sistema de desagüe, con espacio adecuado y conexiones a los servicios públicos para una estufa y un refrigerador.
- Tener un egreso sin obstrucciones a un espacio abierto seguro a nivel del suelo.
- Estar libre de obstáculos que eviten el ingreso, egreso o, en el caso de una persona desplazada discapacitada, el uso razonable de la vivienda.

**AVISO IMPORTANTE**

Por favor, comprenda que la inspección de la vivienda sustituta relacionada con los requisitos de decencia, seguridad e higiene es realizada por el personal de la Agencia con el único fin de determinar su elegibilidad para un pago por reubicación. Por lo tanto, usted no tiene que interpretar que la aprobación de una vivienda por parte de la Agencia le brindará alguna seguridad o garantía de que no existen deficiencias en la vivienda o en sus instalaciones y equipos que pudieran descubrirse más adelante. Es su responsabilidad proteger sus intereses y su inversión en la compra o alquiler de su propiedad sustituta, y debe comprender claramente que la Agencia no asumirá ninguna responsabilidad si se descubren problemas estructurales, mecánicos, legales u otros problemas imprevistos después de realizada la inspección.

Cómputo de la agencia del pago máximo del diferencial de precio	Costo de la vivienda sustituta comparable Precio de adquisición de su propiedad Pago máximo del diferencial de precio	\$116,500 -100,000 \$16,500
Ejemplo A	Costo real de la propiedad sustituta (mismo precio de compra que la comparable) Precio de adquisición de su propiedad Pago del diferencial de precio	\$116,500 -100,000 \$16,500
Ejemplo B	Costo real de la propiedad sustituta Precio de adquisición de su propiedad Diferencia  Pago del diferencial de precio  Usted es responsable por este monto	\$125,000 -100,000 \$25,000  \$16,500  \$8,500
Ejemplo C	Costo real de la propiedad sustituta Precio de adquisición de su propiedad Pago del diferencial de precio  El pago se basa en el costo real	\$114,000 -100,000 \$14,000

**VIVIENDA SUSTITUTA - ASISTENCIA PARA RENTA**

**Propietarios por 90 días que elijen alquilar**

Un cálculo de la renta se computará sobre la base de una determinación de una renta justa de mercado para la vivienda adquirida en comparación con una vivienda de alquiler comparable disponible en el mercado. La diferencia se multiplicará por 42. Bajo ninguna circunstancia el pago de asistencia para renta superará el monto que hubiera recibido el propietario como el diferencial de precio que se describió anteriormente.

**Para propietarios ocupantes e inquilinos por 90 días o más**

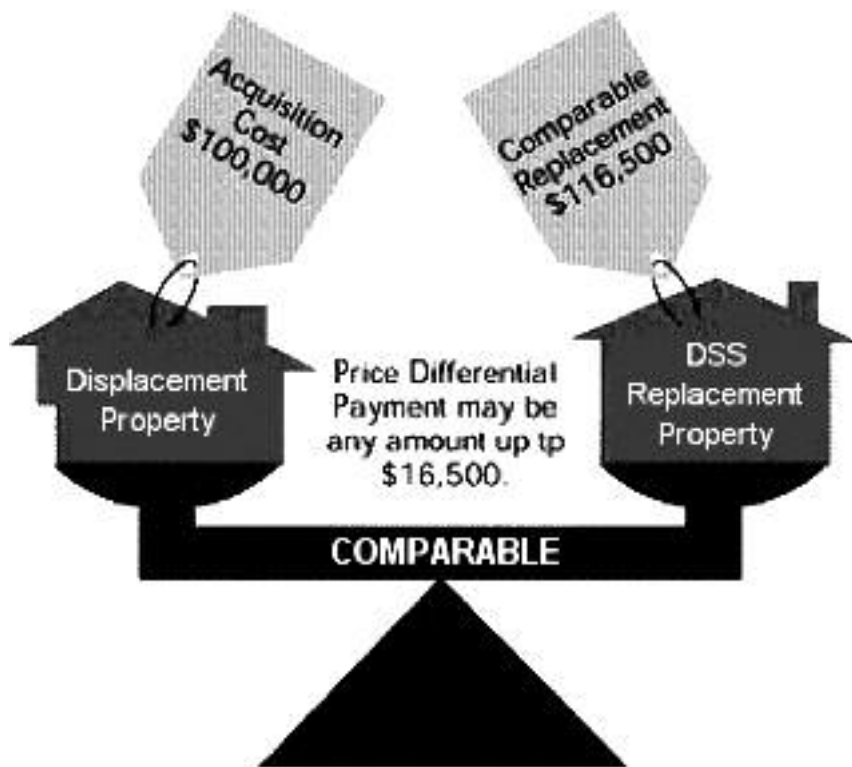
Los propietarios ocupantes y los inquilinos por más de 90 días pueden ser elegibles para un pago de asistencia para renta. Para ser elegibles para un pago de asistencia para renta, los inquilinos y propietarios deben haber ocupado la vivienda durante al menos 90 días inmediatamente precedentes al inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

**Ejemplo de cómputo del diferencial de precio**

**Ejemplo A:** Supongamos que la Agencia compra su propiedad por \$100.000. Después de un estudio exhaustivo de las propiedades residenciales comparables disponibles en el mercado, la Agencia determina que una propiedad sustituta comparable costará \$116.500. Si usted compra una propiedad sustituta DSS por \$116.500, será elegible para un diferencial de precio de \$16.500.

**Ejemplo B:** Si compra una propiedad sustituta DSS que cuesta más de \$116.500, usted paga la diferencia tal como se compra en el Ejemplo B de abajo.

**Ejemplo C:** Si su precio de compra es inferior a \$116.500, el pago del diferencial de precio se basará en su costo real.



**Vivienda de último recurso**

El término Vivienda de último recurso es un procedimiento administrativo autorizado por la ley para abordar esos casos en los que no está disponible bajo los límites estatutarios especificados en la ley. La ley y las regulaciones permiten que la Agencia ofrezca un pago por vivienda sustituta superior a los máximos estatutarios de \$7.200 y \$31.000. Como esta disposición se usa comúnmente, los máximos estatutarios no se volverán a declarar en este folleto.

La Agencia debe proporcionar una vivienda sustituta comparable, que sea DSS y se encuentre dentro de los medios financieros, antes de que se le exija que se mude. La Agencia puede ofrecer la vivienda necesaria a través de diferentes maneras, tales como:

- Hacer un pago de vivienda sustituta que supere los límites estatutarios máximos de \$7.200 o \$31.000.
- Comprar una vivienda residencial comparable existente y ponerla a su disposición a cambio de su vivienda.
- Mudar y restaurar una vivienda y ponerla a su disposición a cambio de su vivienda.
- Comprar, restaurar o reconstruir una vivienda existente para transformarla en una comparable con su propiedad.
- Comprar un terreno y construir una nueva vivienda sustituta comparable con su vivienda cuando no haya viviendas comparables disponibles en el mercado.
- Comprar una vivienda existente, remover obstáculos o restaurar la estructura para adecuarla a la presencia de una persona desplazada discapacitada cuando no hay viviendas comparables adecuadas disponibles en el mercado.
- Proveer un préstamo directo que le permitirá construir o contratar a alguien para que construya una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica.

**Libertad de elección**

Todas las personas desplazadas elegibles tienen libertad de elección a la hora de seleccionar una vivienda sustituta. La Agencia no le exigirá que, sin su consentimiento expresado por escrito, acepte una vivienda sustituta ofrecida por la Agencia. Si decide no aceptar la vivienda sustituta ofrecida por la Agencia, puede asegurarse una vivienda sustituta de su preferencia, pero ésta debe cumplir con el estándar 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 ocupación**

El tipo de pago para el que es elegible depende de si es propietario o inquilino, y de cuánto tiempo haya vivido en la propiedad que está siendo adquirida antes del inicio de las negociaciones. "Duración de la ocupación" significa simplemente contar la cantidad de días que usted ocupó la vivienda antes de la fecha de inicio de las negociaciones por parte de la Agencia para comprar la propiedad.

El término "inicio de las negociaciones" generalmente hace referencia a la fecha en la que la Agencia establece el primer contacto personal con el propietario de un bien inmueble, o su representante, para hacerle una oferta por escrito para comprar la propiedad que está siendo adquirida.

Los propietarios que ocuparon la vivienda durante 90 días o más antes del inicio de las negociaciones pueden ser elegibles para el pago de un complemento por compra o un pago de asistencia para renta.

Los inquilinos que ocuparon la vivienda durante 90 días o más antes del inicio de las negociaciones pueden ser elegibles para un pago de asistencia para renta o un pago inicial.

Si estaba ocupando la vivienda al momento del inicio de las negociaciones, pero por menos de 90 días antes de esa fecha, usted es considerado/a una persona desplazada con derecho a recibir servicios de asesoramiento sobre asistencia para la reubicación y pagos por mudanza. Puede tener derecho a un pago de asistencia para renta si no hay disponible una vivienda de alquiler sustituta comparable que se encuentre al alcance de sus medios financieros. La Agencia usará la prueba de medios financieros que se describe más arriba en este folleto. Esto incluye verificar si usted califica como una persona de bajos ingresos usando la definición del HUD. De ser así, y si usted destina al pago de la renta y los servicios públicos más del 30% del total del ingreso bruto mensual de su hogar para una vivienda sustituta comparable, puede ser elegible para un pago de asistencia para renta bajo el concepto de Vivienda de último recurso debido a que no hay viviendas sustitutas comparables al alcance de sus medios financieros. Debería reunirse con su consejero de reubicación para que le explique los beneficios por reubicación que podría estar en condiciones de recibir.

## **VIVIENDA SUSTITUTA - COMPLEMENTO POR COMPRA**

### **Para propietarios ocupantes por 90 días o más**

Si usted es un propietario y ha ocupado su hogar durante 90 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) para un pago complementario por los costos necesarios para comprar una vivienda sustituta DSS comparable. La Agencia computará el pago máximo para el cual usted es elegible. Tiene que comprar y ocupar una vivienda sustituta DSS en el plazo de un año. Un complemento por compra tiene tres componentes: un diferencial de precio, un monto por incremento del interés de la hipoteca y gastos adicionales. El complemento por compra se suma al precio de adquisición pagado por su propiedad.

### **Diferencial de precio**

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

### **Incremento del interés de la hipoteca**

Usted puede recibir un reembolso por los costos del incremento del interés de la hipoteca si la tasa de interés sobre su nueva hipoteca supera al de su hipoteca actual. Para ser elegible, su vivienda adquirida tiene que haber sido gravada por una hipoteca de buena fe que era un gravamen válido al menos 180 días antes del inicio de las negociaciones.

### **Gastos adicionales**

Usted puede recibir un reembolso por otros gastos como los costos razonables incurridos para la búsqueda del título, tarifas de registro y otros costos de cierre determinados, pero no para gastos prepagos tales como impuestos inmobiliarios y seguro sobre la propiedad.