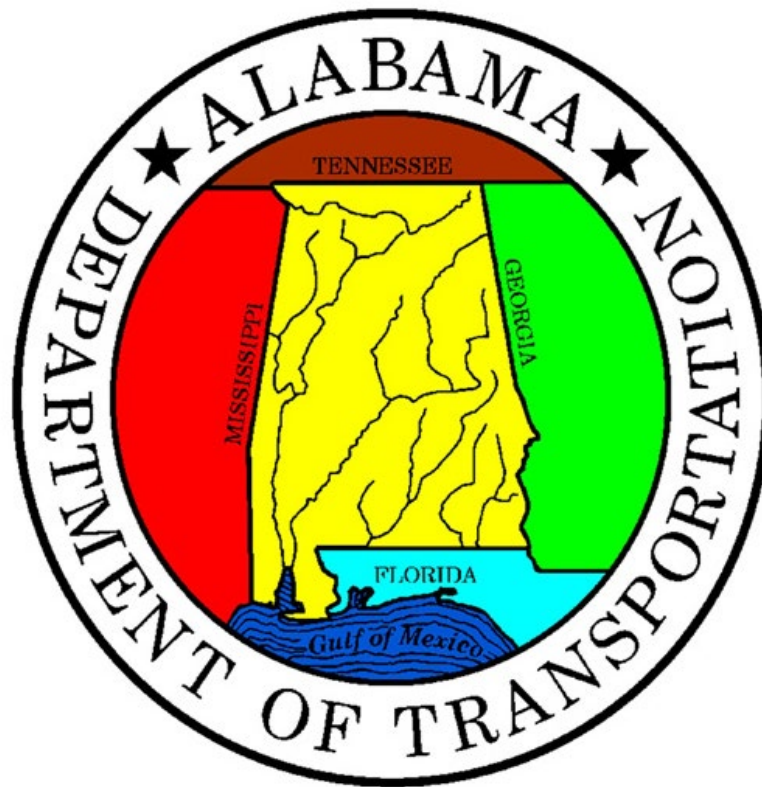


**DEPARTAMENTO DE TRASPORTE
DE ALABAMA**

PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN



**Sus derechos y beneficios como
persona desplazada**

NOTA A TODOS LOS DESTINATARIOS

Este folleto se emite solo con fines informativos.
No tiene la fuerza de ley, norma o regulación.

DEPARTAMENTO DE TRASPORTE
DE ALABAMA

OFICINA DE DERECHO DE PASO DEL

DEPARTAMENTO 3DE TRANSPORTE

DEL ESTADO DE ALABAMA

(Con vigencia a partir del 1 de octubre de 2014)

TABLA DE CONTENIDO

Introducción.....	3
Algunas definiciones importantes	4
Servicios de asesoramiento y asistencia para reubicaciones.....	7
Información para personas desplazadas sobre la residencia.....	9
Reembolso de costos de mudanza: particulares y familias.	10
Programa fijo de costo de mudanza.....	13
Pagos de vivienda de reemplazo	14
Pago de asistencia de alquiler.....	23
Vivienda de Último Recurso.....	27
Información para empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro.....	29
Reembolso de gastos de mudanza: empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro.....	30

Gastos de restablecimiento.....	34
Pérdida directa de propiedad personal tangible o compra de bienes personales sustitutos.....	36
Gastos de búsqueda	37
Pago fijo (en lugar).....	39
Su derecho de apelación.....	41

INTRODUCCIÓN

La construcción de sistemas de transporte modernos a menudo requiere el desplazamiento de un pequeño porcentaje de la población. Es política de la agencia que las personas que se desplacen reciban un trato uniforme y equitativo.

Este folleto proporciona información general para familiarizarlo con los servicios y beneficios de reubicación disponibles.

Si debe mudarse como consecuencia de un proyecto de construcción financiado con fondos públicos, puede ser elegible para servicios de asesoramiento y asistencia para reubicación y pagos de reubicación según lo dispuesto por las leyes federales y estatales. Un agente de reubicación asignado para ayudarlo puede responder a sus preguntas específicas y proporcionarle información adicional.

ALGUNAS DEFINICIONES IMPORTANTES

AGENCIA

Los servicios de asesoramiento y asistencia para reubicación y pagos se administran a nivel local por una agencia responsable de la adquisición de bienes inmuebles y/o el desplazamiento de personas de la propiedad que se utilizará para un proyecto de construcción. La agencia puede ser federal, estatal, local, como un condado o una ciudad, o una persona que lleve a cabo un programa o proyecto con asistencia financiera federal. La agencia puede contratar a una persona o empresa calificada para administrar el programa de reubicación, pero la agencia sigue siendo responsable del programa.

EXTRANJERO QUE NO ESTÉ PRESENTE LEGALMENTE

La Ley Pública 105-117 establece que si una persona desplazada es un extranjero que no está presente legalmente en los Estados Unidos, **no** será elegible para pagos o asistencia de reubicación bajo la Ley de Políticas de Asistencia de Reubicación Uniforme y Adquisición de Bienes Inmuebles (Título 42 del Código de los Estados Unidos [United States Code, USC], secciones 4601 y 4655), a menos que dicha inelegibilidad resulte en dificultades excepcionales y extremadamente inusuales para el cónyuge, padre, madre o hijo(a) del extranjero y que dicho familiar sea ciudadano o extranjero legalmente admitido para la residencia permanente.

EMPRESAS

Cualquier actividad legal, excepto una operación agrícola, dirigida principalmente para la compra, venta, arrendamiento y alquiler de bienes personales e inmuebles o para la fabricación, procesamiento y/o comercialización de productos, materia prima o cualquier otro bien personal; o para la venta o servicio al público; o únicamente para el propósito de la Ley Uniforme, una exhibición o exhibiciones de publicidad exterior, cuando la(s) exhibición(es) deben ser trasladadas como consecuencia del proyecto.

PERSONA DESPLAZADA

Cualquier persona (particular, familia, sociedad, asociación o corporación) que se mude de un inmueble, o mude bienes personales de un inmueble como resultado directo de (1) la adquisición del inmueble, en su totalidad o parte del mismo, (2) un aviso de intención por escrito para la adquisición por parte de la agencia, (3) el inicio de negociaciones para la compra de bienes inmuebles por la agencia, o (4) un aviso escrito que requiera que una persona desocupe bienes inmuebles con el propósito de la rehabilitación o demolición de las mejoras, siempre que el desplazamiento sea permanente y que la propiedad se necesite para un proyecto.

VIVIENDA

El lugar de residencia permanente o consuetudinaria y habitual de una persona, de acuerdo con la ley o costumbre local, incluida una casa unifamiliar; una unidad unifamiliar en una bifamiliar, multifamiliar o propiedad de propósitos múltiples; una unidad de un condominio o proyecto de vivienda cooperativa; una unidad no doméstica; una casa móvil o cualquier otra unidad residencia.

OPERACIÓN AGRÍCOLA

Cualquier actividad dirigida única o principalmente para la producción de uno o más productos agrícolas o materia prima, incluida la madera, para la venta o uso doméstico y la producción habitual de dichos productos o materia prima en cantidad suficiente para poder contribuir materialmente al mantenimiento del operador.

INICIO DE LAS NEGOCIACIONES

La entrega de la oferta inicial por escrito al propietario de los bienes inmuebles o a su representante de la cantidad determinada como compensación justa por la propiedad que se adquirirá. Cuando una persona se muda después de que la agencia emite un aviso de intención de adquirir bienes inmuebles, pero antes de la entrega de la oferta escrita de compra inicial, el "inicio de las negociaciones" es la fecha en que la persona se muda.

ORGANIZACIÓN SIN FINES DE LUCRO

Una entidad pública o privada que ha establecido su estado sin fines de lucro bajo las leyes federales o estatales que apliquen.

PEQUEÑAS EMPRESAS

Una empresa que no tenga más de 500 empleados trabajando en un sitio donde se realiza la actividad económica y que se adquirirá para un programa o proyecto, o que sea desplazada por un programa o proyecto. Un sitio ocupado únicamente por algún(os) aviso(s) de publicidad exterior no califica para el pago de gastos de restablecimiento.

SERVICIOS DE ASESORAMIENTO Y ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN

Cualquier particular, familia, empresa, granja u organización sin fines de lucro desplazado por un proyecto se le ofrecerá servicios de asistencia para reubicación con el fin de ubicar propiedades de reemplazo adecuadas. Los servicios de reubicación los proveerá el personal calificado de la agencia.

ASISTENCIA RESIDENCIAL

Un agente de reubicación de la agencia se comunicará con usted personalmente para explicarle los servicios de reubicación y pagos de acuerdo con su elegibilidad. Durante esta entrevista, se determinarán sus necesidades y deseos de vivienda, así como su necesidad de asistencia.

No se le puede exigir que se mude a menos que la agencia le informe la ubicación de al menos una vivienda de reemplazo comparable. Se hará todo lo posible para ofrecer la asistencia que minimice dificultades encontradas en la búsqueda de la propiedad de reemplazo. Esto incluye el transporte para inspeccionar la posible vivienda de reemplazo que le hayamos recomendado. El departamento no le exigirá que se mude de su vivienda actual durante al menos 90 días después de que se haya puesto a su disposición una vivienda de reemplazo comparable. Este es un período de tiempo razonable que le permitirá realizar un acuerdo de compra o arrendamiento y ocupar una propiedad de reemplazo.

Recuerde, el agente de reubicación que se le asigne estará allí para ayudarlo y asesorarlo. Hágale preguntas para asegurarse de que comprende completamente todos sus derechos y beneficios de la reubicación.

ASISTENCIA PARA EMPRESAS, ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO Y GRANJAS

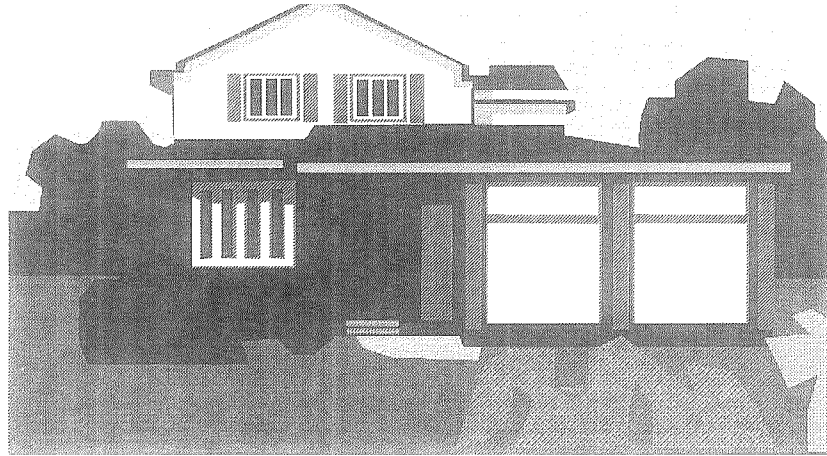
Un agente de reubicación de la agencia se comunicará con usted personalmente para explicarle los servicios de reubicación y pagos de acuerdo con su elegibilidad. Esta entrevista determinará sus necesidades y los requisitos del sitio de reemplazo y estimará el tiempo necesario para llevar a cabo la mudanza. Si anticipa algún problema, es importante que se lo explique al agente.

El agente de reubicación le hará preguntas para determinar su capacidad financiera para llevar a cabo la mudanza, incluidos los plazos de arrendamiento y otras obligaciones. También ayudará a determinar la necesidad de un especialista externo para planificar, mudar y reinstalar bienes personales. El agente identificará y resolverá cualquier problema relacionado con cuáles serán las propiedades y bienes personales que se reubicarán.

Se ofrecerá asistencia a todas las empresas, organizaciones sin fines de lucro y granjas desplazadas para minimizar el daño económico y aumentar la probabilidad de poder reubicarlas en la comunidad afectada. El agente también explorará y brindará asesoramiento sobre posibles fuentes de financiamiento y asistencia de otras agencias locales, estatales y federales. Además, según sea necesario, el agente de reubicación mantendrá listados de propiedades comerciales y granjas.

IMPORTANTE: *Para garantizar la calificación de su elegibilidad máxima para pagos de reubicación, notifique a su agente de reubicación antes de mudarse o hacer un compromiso para comprar o alquilar una propiedad de reemplazo.*

INFORMACIÓN PARA PERSONAS DESPLAZADAS SOBRE LA RESIDENCIA

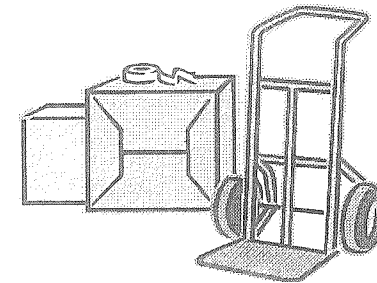


REEMBOLSO DE COSTOS DE MUDANZA

Particulares y familias

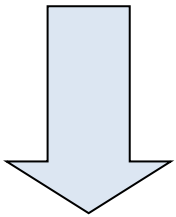
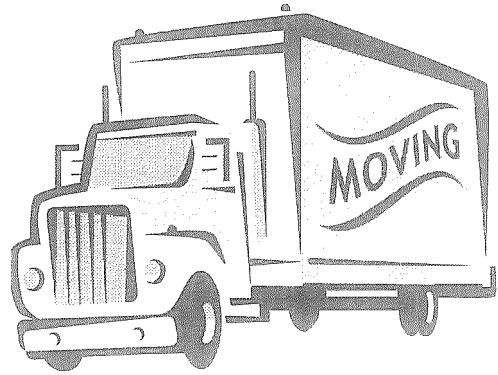
Si califica como una persona desplazada, tiene derecho al reembolso del costo de su mudanza y ciertos gastos relacionados que se incurran en la mudanza.

Las personas y familias desplazadas pueden optar por recibir un pago basándose en un costo de mudanza razonable, real y documentado y los gastos relacionados o de acuerdo con un programa de costos de mudanza fijo. Sin embargo, para asegurar su elegibilidad y el pago inmediato de los gastos de mudanza, debe comunicarse con su agente de reubicación de la agencia antes de mudarse.



Esta información se proporciona solo para personas desplazadas de su lugar de residencia permanente.

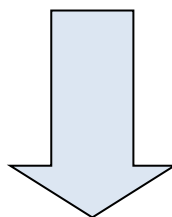
Puede elegir cualquiera de las dos opciones:



Costo real de mudanza razonable

Incluye:

Embalaje y desembalaje
Almacenamiento temporal
Transporte
Seguro de mudanza.
Otros costos relacionados.



Programa fijo de costo de mudanza

Hasta:

Según el número de habitaciones de la vivienda desplazada

Costo real de mudanza razonable

Se le podría pagar el costo real razonable de la mudanza y gastos relacionados, por una mudanza que haga una empresa profesional o por una que realice usted mismo. El reembolso se limitará a una distancia de 50 millas en la mayoría de los casos. Los gastos relacionados incluyen:

- Embalaje y desembalaje de bienes personales.
- Desconexión y reconexión de electrodomésticos.
- Almacenamiento temporal de bienes personales.
- Seguro, mientras los bienes estén almacenados o en tránsito.
- Transferencia del servicio telefónico y otras reconexiones de servicios similares.
- Otros gastos que se consideren elegibles por la agencia.

Sus gastos de mudanza se deben respaldar por recibos de pagos u otra evidencia de gastos incurridos y deben ser necesarios y razonables según lo determine la agencia.

Mudanzas de casas móviles

Los propietarios de casas móviles son elegibles para el costo de trasladar sus casas hasta 50 millas. El costo elegible incluye el desmontaje y montaje de instalaciones, electrodomésticos y pertenencias. El reembolso se realiza con base en los recibos de pago o facturas. Además, se puede hacer un pago de \$50.00 por habitación por empacar y asegurar la propiedad personal para la mudanza.

Programa fijo de costo de mudanza

Puede elegir que le paguen de acuerdo con un programa fijo de costo de mudanza. El monto de este pago se basa en el número de habitaciones de su vivienda. El programa se muestra a continuación, está diseñado para cubrir todos los gastos de mudanza. Si elige esta opción, no es elegible para el reembolso de los gastos descritos en la sección “costo real de mudanza razonable”.

Con vigencia a partir del 24 de agosto de 2015

Programa de costos de mudanza							
Ocupante que posee muebles							
Cantidad de habitaciones y muebles							
1	2	3	4	5	6	7	8
600	800	1000	1200	1400	1600	1800	2000
Cada cuarto adicional - \$200							
Ocupante que no posee muebles							
Primera habitación				Cada habitación adicional			
\$400				\$50			

Los ocupantes que se mudan de un dormitorio y que tienen una cantidad mínima de propiedad personal se les limita a un pago total de mudanza de \$100.

PAGOS DE VIVIENDA DE REEMPLAZO

El pago de la vivienda de reemplazo está destinado a compensarlo por el aumento en el costo causado por la adquisición de su vivienda.

Este pago está determinado por la cantidad que el costo de una vivienda de reemplazo comparable, decente, segura y sanitaria excede del costo de su vivienda de desplazo.

Los pagos de vivienda de reemplazo se pueden entender mejor si se familiariza con la definición de los siguientes términos: "comparable" y "decente, seguro y sanitario" (Decent, Safe and Sanitary, DSS).

IMPORTANTE: Recuerde que la vivienda de reemplazo que seleccione debe cumplir con los estándares básicos "decentes, seguras y sanitarias". No firme un contrato de venta ni un contrato de arrendamiento hasta que un miembro del Departamento de Transporte de Alabama haya inspeccionado y certificado que la vivienda cumple con los estándares básicos.

Vivienda de reemplazo comparable

Una vivienda de reemplazo comparable es aquella que es decente, segura y sanitaria, funcionalmente equivalente a su vivienda actual. Si bien no es necesario que posea todas las características de su vivienda, el reemplazo debe tener las características principales y brindar la misma utilidad. Además, una vivienda de reemplazo comparable debería:

- Tener el tamaño adecuado para alojarlo a usted y a su familia.
- Estar ubicada en un área que no esté sujeta a condiciones ambientales adversas y desmesuradas.
- Estar ubicada en un área que no sea menos conveniente que su ubicación actual con respecto a los servicios públicos e instalaciones comerciales y públicas.
- Estar en un lugar razonablemente accesible a su lugar de empleo.
- Estar ubicada en un sitio de tamaño típico para el desarrollo residencial con las mejoras normales de la zona.
- Estar disponible actualmente en el mercado privado.
- Estar dentro de sus medios financieros.

Medios financieros

Para un propietario de vivienda, si necesita y se le proporciona un suplemento de compra, además del precio de adquisición por su vivienda, entonces la vivienda de reemplazo se considera dentro de sus medios financieros.

Para un inquilino, el alquiler mensual y el costo mensual promedio estimado de servicios públicos por una vivienda de reemplazo comparable deben estar dentro de sus medios financieros. Si, después de recibir asistencia de alquiler este monto no excede el alquiler mensual base y el costo de los servicios públicos por la vivienda de la cual se desplaza el inquilino.

Si los ingresos de un inquilino califican como bajos ingresos de acuerdo con los montos de bajos ingresos establecidos y determinados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (Department of Housing and Urban Development, HUD) de EE. UU., la agencia puede necesitar calcular el alquiler mensual base utilizando el 30 % del ingreso bruto mensual total del hogar del inquilino desplazado.

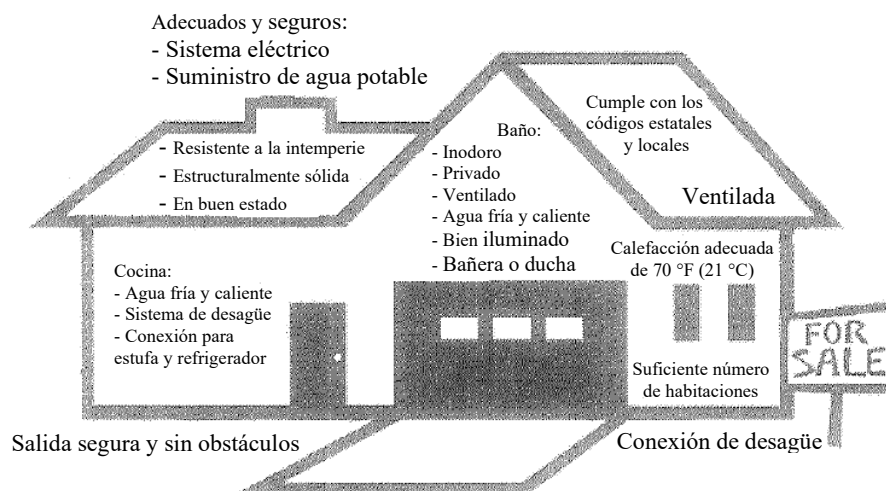
La agencia también evaluará las cantidades designadas para alojamiento y servicios para un inquilino que recibe asistencia del gobierno.

El pago de la asistencia de alquiler se calculará utilizando la menor de las tres alternativas:

1. Alquiler mensual y costo promedio estimado de servicios.
2. 30 % del ingreso bruto mensual total del hogar para un inquilino calificado de bajos ingresos.
3. La cantidad total designada para vivienda y servicios para un inquilino que recibe asistencia del gobierno.

Para garantizar el máximo beneficio, es importante proporcionar a la agencia la evidencia apropiada del ingreso mensual total del hogar cuando se le solicite. Hay algunas cantidades que no se incluyen como ingreso mensual del hogar, por ejemplo, los ingresos que ganan los dependientes.

Decente, seguro y sanitario (Decent, Safe and Sanitary, DSS)



La vivienda de reemplazo debe ser decente, segura y sanitaria. Esto significa que cumple con todos los requisitos mínimos establecidos por las regulaciones federales y estatales y cumple con los códigos locales de vivienda y ocupación. La vivienda deberá:

- Ser estructuralmente sólida, resistente a la intemperie y estar en buen estado.
- Tener un sistema de cableado eléctrico seguro adecuado para la iluminación y otros dispositivos.
- Tener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (aproximadamente 70 grados Fahrenheit) excepto en aquellas áreas donde las condiciones climáticas locales no requieren tal sistema.
- Tener un tamaño adecuado con respecto al número de habitaciones y el área de vivienda para alojar a la persona desplazada.

- Tener un baño bien iluminado y ventilado que brinde privacidad al usuario y que contenga un lavabo, bañera o ducha y un inodoro, todo en buen estado de funcionamiento y conectado apropiadamente a las fuentes adecuadas de agua y sistema de drenaje de aguas residuales.
- Tener un área de cocina, con un fregadero totalmente utilizable, conectado adecuadamente al agua potable fría y caliente y a un sistema de drenaje de aguas residuales, con espacio adecuado y conexiones de servicios para una estufa y refrigerador.
- Tener salida sin obstáculos a un espacio seguro y abierto a nivel del suelo.
- Estar libre de cualquier barrera que impida la entrada razonable, la salida o en el caso de una persona discapacitada desplazada, el uso de la vivienda.

Importante:

Comprenda que la inspección de la vivienda de reemplazo para requisitos decentes, seguros y sanitarios se realiza por el personal de la agencia con el único propósito de determinar su elegibilidad para un pago de reubicación. Por lo tanto, no debe interpretar que la aprobación de la agencia de una vivienda proporcione seguro o garantía de que no hay deficiencias en la vivienda o en sus instalaciones y equipos que puedan descubrir en una fecha posterior. Es su responsabilidad proteger su mejor interés e inversión en la compra o alquiler de su propiedad de reemplazo y debe comprender claramente que la agencia no asumirá ninguna responsabilidad si se descubren problemas estructurales, mecánicos, legales u otros imprevistos después de que la inspección se haya realizado.

Tipos de pagos de vivienda de reemplazo

Hay tres tipos básicos de pagos de vivienda de reemplazo.

1. Suplemento de compra.
2. Pago de asistencia de alquiler.
3. Asistencia para el pago inicial.

El tipo de pago depende de que sea propietario o inquilino y de cuánto tiempo ha ocupado la propiedad que se está adquiriendo antes de la negociación.

Suplemento de compra

Si usted es propietario y ha vivido en su vivienda de forma continua durante 90 días o más inmediatamente antes del inicio de las negociaciones, puede ser elegible, además del valor justo de mercado de su propiedad, para un pago de vivienda de reemplazo que no exceda los \$31,000 por todos los costos necesarios para comprar una vivienda de reemplazo DSS comparable.

Para calificar para este pago suplementario, debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de un año y hacer su reclamo dentro de 18 meses a partir de:

- La fecha en que recibe el pago de su vivienda de desplazo.
- La fecha en la que la vivienda de reemplazo comparable está disponible para usted.

El suplemento de compra incluye el diferencial de precio, el aumento del costo de los intereses hipotecarios y los gastos imprevistos.

Diferencial de precio

El pago de diferencial de precio es el monto por el cual el costo de una vivienda de reemplazo excede el costo de adquisición de su vivienda adquirida. La agencia identificará una vivienda de reemplazo comparable y calculará el pago máximo para el cual es elegible para recibir. Sin embargo, tiene la opción de comprar cualquier vivienda que elija, pero el pago debe limitarse al monto que calcule la agencia. El propósito de este aditivo de compra es colocarlo nuevamente en una vivienda que sea comparable a la que le compramos.

Ejemplo de cálculo de pago diferencial de precio

El pago de diferencial de precio se calculará en función del valor justo de mercado de su propiedad antes de recibir la oferta. Suponga que el valor justo de mercado para su propiedad es de \$100,000. Después de una búsqueda de casas comparables disponibles en el mercado abierto, el departamento determina que una casa de reemplazo le costará \$115,000. Usted es elegible para un pago de diferencial de precio de \$15.000 como se muestra en el ejemplo.

Suponga que la agencia compró su propiedad por \$100,000. Si compra una propiedad de reemplazo DSS que cueste \$115,000, su diferencial de precio será como se muestra en el **Ejemplo A**. Si el precio de compra es superior a \$115,000. Usted pagaría la diferencia como se muestra en el **Ejemplo B**. Si el precio de compra es inferior a \$115,000, el pago diferencial de precio se basará en su costo real como se muestra en el **Ejemplo C**.

Cálculo de la agencia del pago máximo de diferencial de precio	Costo del reemplazo comparable	\$115,000
	Precio de adquisición de su propiedad Pago máximo de diferencial de precio	- 100,000 \$ 15,000
Ejemplo A	Costo real de la propiedad de reemplazo (el mismo precio de compra que el comparable)	\$115,000
	Precio de adquisición de su propiedad	- 100,000
	Pago de diferencial de precio	\$15,000
Ejemplo B	Costo real de la propiedad de reemplazo	\$125,000
	Precio de adquisición de su propiedad	- 100,000
	Diferencia	\$25,000
	Pago de diferencial de precio	\$15,000
	Usted es responsable de esta cantidad	\$10,000
Ejemplo C	Costo real de la propiedad de reemplazo	\$110,000
	Precio de adquisición de su propiedad	- 100,000
	Pago de diferencial de precio	\$10,000
	El pago se basa en el costo real	

Incremento en el costo de la hipoteca

Puede ser elegible para el reembolso del aumento en el costo de interés de la hipoteca, si la tasa de interés de su nueva hipoteca excede la de su hipoteca actual. Para ser elegible para este pago, su vivienda debe haber sido gravada por una hipoteca de buena fe que fue un derecho de retención válido durante al menos 90 días antes del inicio de las negociaciones.

IMPORTANTE:

La tasa de interés de la nueva hipoteca que se utiliza para determinar el monto del pago no puede exceder la tasa de interés fija vigente de las hipotecas convencionales que se cobran por las instituciones de préstamos hipotecarios. Los pagos que se basan en tasas de interés determinados por criterios que no se relacionan con las condiciones del mercado no son elegibles.

Gastos imprevistos

También se le puede reembolsar otros gastos, como el costo razonable incurrido por la búsqueda de títulos, tarifas de registro y otros ciertos costos de cierre que normalmente paga un comprador, pero sin incluir los gastos prepagos, como los impuestos inmobiliarios y seguros de propiedad.

Pago de asistencia de alquiler

Para 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 de alquiler. Para ser elegible para un pago de asistencia de alquiler, los inquilinos y propietarios deben haber ocupado al menos 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

Este pago suplementario se creó para que se pueda alquilar una vivienda de reemplazo comparable decente, segura y sanitaria durante 42 meses sin costo de alquiler. Si elige alquilar una vivienda de reemplazo y el alquiler y los servicios son más altos de lo que ha estado pagando, puede ser elegible para un pago de asistencia de alquiler de hasta \$7,200.

De conformidad con los procedimientos establecidos, la agencia calculará el pago máximo que usted puede recibir. El pago de la asistencia de alquiler generalmente se pagará en una suma global a menos que la agencia determine que el pago debe pagarse en cuotas. Debe alquilar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de 1 año y hacer su reclamo dentro de los 18 meses posteriores a la fecha en que se mude de la vivienda de desplazamiento.

Ejemplo de pago de asistencia de alquiler

Como ejemplo para calcular un pago de asistencia de alquiler, supongamos que ha estado pagando \$400.00 mensuales de alquiler por la vivienda que ocupa y que compra la agencia. También ha estado pagando \$150 mensuales por el costo de servicios. Después de un estudio del mercado de alquiler por una vivienda decente, segura y sanitaria y comparable a la suya, el departamento determina que una vivienda de alquiler de reemplazo está disponible por \$500 al mes. Se estima que el costo mensual promedio de los servicios de la vivienda de reemplazo es de \$175.

$$\begin{array}{r} \$675 \text{ Alquiler y servicios de la vivienda de reemplazo comparable.} \\ - 550 \text{ Alquiler y servicios de la vivienda adquirida.} \\ \hline \$125 \end{array}$$

El pago máximo de asistencia de alquiler que puede recibir es de \$125 mensuales durante un período de 42 meses o \$5,250.

Ejemplo A: si escoge una vivienda de reemplazo que se alquila por \$550 al mes más servicios públicos, a pesar de la disponibilidad de una vivienda de alquiler de reemplazo DSS comparable que se alquila por \$500 más servicios públicos, aún recibirá la cantidad máxima calculada \$5,250. El costo adicional debe pagarlo usted.

Ejemplo B: si selecciona una vivienda de reemplazo que alquila por más de su vivienda adquirida, pero por debajo del monto determinado por el departamento según sea necesario para alquilar una vivienda comparable, su pago se basará en el costo real. Si selecciona una vivienda de reemplazo que se alquila por \$450 mensuales más 150 de servicios públicos, la base del costo real para que sea elegible es de \$50 por mes durante 42 meses o \$2,100.

Cálculo de la agencia del pago máximo de asistencia de alquiler	Alquiler que paga actualmente	\$400
	Más el costo por los servicios públicos que paga	<u>+150</u>
		\$550
	Alquiler para una vivienda DSS comparable	\$500
	Costo estimado por los servicios públicos	<u>+175</u>
		\$675
	Diferencia ($\$675-550=\125) x 42 meses	\$5,250
	Pago máximo de asistencia de alquiler	\$5,250
Ejemplo A	Alquiler real para propiedad de reemplazo DSS	\$550
	Más el costo estimado por los servicios públicos	<u>+175</u>
		\$725
	Diferencia ($\$725-550=\175) x 42 meses	\$7,350
	Pago de asistencia de alquiler	\$5,250
Ejemplo B	Alquiler real para propiedad de reemplazo DSS	\$450
	Más el costo estimado por los servicios públicos	<u>+150</u>
		\$600
	Diferencia ($\$600-550=\50) x 42 meses	\$2,100
	Pago de asistencia de alquiler	\$2,100

Propietario de 90 días que elige alquilar

Un pago de asistencia de alquiler para un ocupante propietario de 90 días es básicamente lo mismo. El departamento establecerá el monto justo de alquiler de mercado de su vivienda adquirida en comparación con viviendas de alquiler comparables disponibles. El monto del pago de la asistencia de alquiler no puede exceder el monto que el propietario habría recibido como un diferencial de precio descrito anteriormente.

Asistencia para el anticipo

Inquilinos de 90 días o más

Los inquilinos de 90 días o más pueden ser elegibles para un pago inicial y gastos imprevistos. El monto del pago inicial se basa en el cálculo del pago de la asistencia de alquiler.

Cuando compra una vivienda de reemplazo, la agencia le reembolsará el monto total del pago de la asistencia de alquiler por la asistencia de pago inicial para el precio de compra de la vivienda de reemplazo y los gastos imprevistos relacionados. Para ser elegible para el monto total del pago de asistencia de pago inicial, el pago completo debe utilizarse para comprar una vivienda de reemplazo DSS. Si el monto del anticipo y los gastos imprevistos es mayor que el pago de la asistencia de alquiler, se pagará el monto mayor, que no exceda de \$7,200.

Los gastos imprevistos son aquellos elegibles para la compra de su vivienda de reemplazo. El monto combinado del anticipo y los gastos imprevistos no pueden exceder el pago máximo de \$7,200. Debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de 2 años y hacer su reclamo dentro de los 18 meses a partir del momento en el que se muda.

Vivienda de Último Recurso

A veces hay proyectos en lugares donde el suministro de viviendas de reemplazo disponibles no es suficiente para proveer las viviendas necesarias para los propietarios e inquilinos que están siendo desplazados. Si una vivienda de reemplazo comparable no está disponible en el mercado o no está disponible dentro de los límites máximos de pago de \$7,200 o \$31,000, el departamento utilizará el programa de Vivienda de Último Recurso.

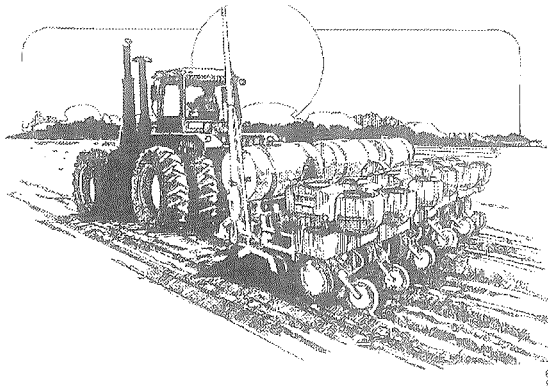
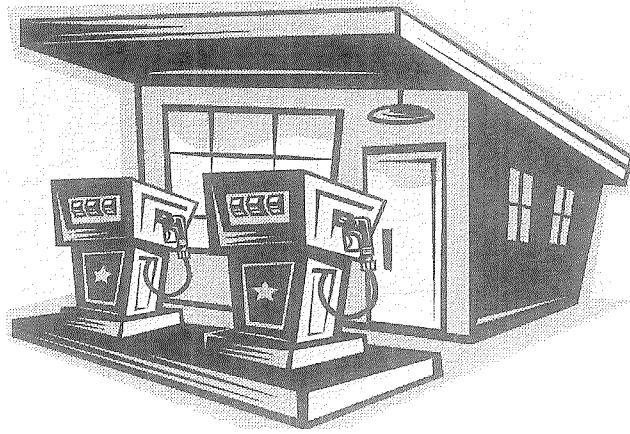
La agencia puede proporcionar la vivienda necesaria de varias maneras, tales como:

- La reubicación y rehabilitación (si es necesaria) de una vivienda que compre la agencia en el área del proyecto y ponerla a disposición de la persona desplazada a cambio de la propiedad de desplazamiento.
- La compra, rehabilitación y/o construcción de adiciones a una vivienda existente para hacerla comparable a la propiedad de desplazamiento.
- La compra de un terreno y la construcción de una nueva vivienda de reemplazo comparable a la propiedad de desplazamiento cuando no hay otras comparables disponibles.
- La compra de una vivienda existente, la eliminación de barreras y/o la rehabilitación de la estructura para alojar a una persona con discapacidad cuando no se dispone de viviendas de reemplazo comparables adecuadas.
- Un pago de vivienda de reemplazo que exceda el límite máximo de pago de \$7,200 o \$31,000.

Las personas desplazadas elegibles no están obligadas a aceptar una vivienda provista por la agencia. Cualquier persona desplazada de un proyecto puede seleccionar cualquier vivienda de reemplazo de su elección, siempre que cumpla con los estándares de vivienda DSS.

Si es elegible para una vivienda de reemplazo bajo el programa de Vivienda de Último Recurso, el agente de reubicación le informará de ello, y le explicará detalladamente el programa.

INFORMACIÓN PARA EMPRESAS, GRANJAS Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO



REEMBOLSO DE COSTOS DE MUDANZA: EMPRESAS, GRANJAS Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

Los propietarios o inquilinos tienen derecho a los gastos de mudanza basados en el costo de mudanza razonable real y gastos relacionados o en ciertas circunstancias, un pago fijo.

- A. Los gastos de mudanza razonables reales se pueden pagar cuando la mudanza la realiza una empresa de mudanzas profesional o la hace usted mismo. Los gastos relacionados, como pérdidas de propiedad personal, gastos para encontrar un sitio de reemplazo y los gastos de restablecimiento también pueden ser reembolsables.

- B. O puede ser elegible para un pago fijo de no menos de \$1,000 ni más de \$40,000 en lugar de los pagos enumerados en la sección A. anterior. El pago fijo se basa en un promedio de dos años de las ganancias netas anuales de una operación comercial o agrícola. Para calificar para un pago fijo, se deben cumplir ciertas condiciones. Si representa a una organización sin fines de lucro, este pago se calcula de manera diferente. Póngase en contacto con su agente de reubicación para obtener más detalles.

Para asegurar la elegibilidad y el pago inmediato de los gastos de mudanza, debe notificar a la agencia antes de mudarse. Debe proporcionarle un inventario de los bienes personales que se mudarán y un aviso previo de la fecha de la mudanza. La agencia le proporcionará una postal sellada con su dirección para que se la devuelva como mínimo siete (7) días antes de la fecha de la mudanza planificada. Se debe permitir que la agencia realice inspecciones razonables y oportunas de la propiedad personal tanto en el sitio de desplazamiento como en el de reemplazo y para monitorear la mudanza.

Importante:

No se mude antes de proveerle a la agencia el inventario de sus bienes personales y notificarles con un aviso por escrito siete (7) días antes de la fecha en que planea mudar sus bienes personales.

TIPOS DE PAGOS

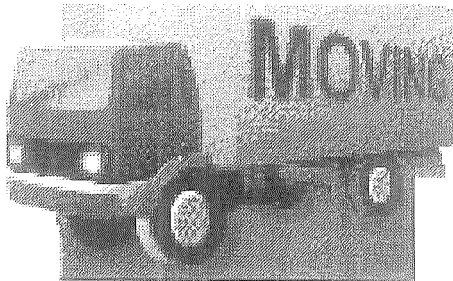
Costo real de mudanza razonable

Incluye:

Embalaje, desconexión, desmontaje, extracción, transporte, desembalaje, ensamblaje y reinstalación de bienes personales.

Más gastos relacionados:

Pérdida directa real de propiedad personal tangible.
Gastos de búsqueda.
Servicios profesionales para planificar la mudanza.
Gastos de restablecimiento.
Almacenamiento y seguro.



0

Pago fijo en lugar de todos los costos de mudanza

De \$1,000 a \$40,000.

Con base en las ganancias netas anuales promedio.

COSTO REAL DE LA MUDANZA

Si su empresa, granja u organización sin fines de lucro es desplazada, se le podrían pagar los gastos reales de mudanza y gastos relacionados, según determine la agencia como razonables y necesarios. Todos los costos deben ser respaldados por recibos de pagos u otra evidencia de gastos incurridos. Además de los costos de transporte (hasta 50 millas) de su propiedad personal, algunos otros gastos también pueden ser reembolsables, como empaque, embalaje, desempaque, desembalaje y desconexión, desmontaje, extracción, reinstalación de maquinaria, equipos y otros bienes personales. Otros gastos, como los servicios profesionales necesarios para planificar y llevar a cabo la mudanza, costo de almacenamiento temporal y el costo de licencias, permisos y certificaciones también pueden ser reembolsables. Esto no pretende ser una lista completa de gastos relacionados con la mudanza. Su agente de reubicación le brindará una explicación completa de los gastos reembolsables.

Básicamente hay cuatro formas de lograr un costo real de la mudanza. La agencia reembolsará sus gastos de mudanza por una mudanza realizada por un profesional, una mudanza que haga usted mismo basada en el costo real, una mudanza que haga usted mismo basada en la menor de dos ofertas y por mudanzas de bajo costo o sin complicaciones se le puede reembolsar por una mudanza que haga usted mismo basada en una sola estimación o una estimación que prepare la agencia.

1. Mudanza que realice una empresa de mudanzas profesional

Si desea que la mudanza la realice una empresa de mudanzas profesional, la agencia puede aprobar un pago que no exceda la menor de dos ofertas o estimaciones aceptables de empresas de mudanzas calificadas. Cuando se complete el traslado, debe proporcionar copias de las facturas recibidas de la empresa de mudanzas junto con un inventario de los artículos que se trasladaron.

2. Mudanza que realice usted mismo basada en el costo real

Si desea mudar su propiedad personal, se le puede pagar los gastos de mudanza que sean razonables y reales. Los gastos se deben respaldar con facturas por mano de obra y equipo. Las tarifas laborales por hora no deben exceder las que una empresa de mudanzas comercial les paga a los empleados que realizan la misma actividad. Las tarifas de alquiler de equipos deben basarse en el costo de alquiler real y no deben exceder el costo que paga una empresa de mudanzas comercial.

3. Mudanza que realice usted mismo basada en la menor de dos ofertas

Si acepta asumir la responsabilidad total o parte de la mudanza de su empresa, granja u organización sin fines de lucro, la agencia puede aprobar un pago que no exceda la menor de dos ofertas o estimaciones aceptables de empresas de mudanzas calificadas. Después de la mudanza, debe suministrar un inventario de los artículos que realmente se trasladaron. La ventaja de esta opción de mudanza es que lo exime de la documentación de todos los gastos de mudanza porque el pago se limita al monto de la oferta o estimación aceptable más baja. La agencia puede realizar el pago sin documentación adicional.

4. Mudanza que realice usted mismo basada en estimación (que se solicite)

Si desea realizar la mudanza de su propiedad personal y esta no excede de los \$5,000, un empleado calificado o una empresa de mudanzas comercial pueden hacer una oferta o estimación de mudanza sin tener que obtener una segunda.

GASTOS RELACIONADOS DE MUDANZA

GASTOS DE RESTABLECIMIENTO

Además del costo real de mudanza, una pequeña empresa, granja u organización sin fines de lucro puede ser elegible para un pago, que no exceda los \$25,000, para ciertos tipos de gastos reales que sean necesarios para reubicar y restablecer la empresa en un sitio de reemplazo. Para calificar la empresa, granja u organización sin fines de lucro no debe tener más de 500 empleados trabajando en el sitio que se está adquiriendo.

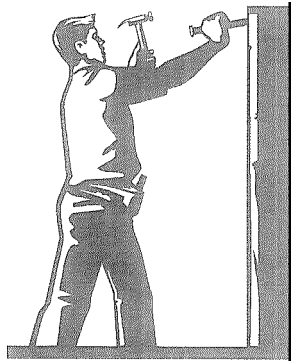
Los gastos de restablecimiento pueden incluir, entre otros, lo siguiente:

1. Reparaciones o mejoras a los bienes inmuebles de reemplazo según lo exijan las leyes, códigos u ordenanzas federales, estatales o locales.
2. Modificaciones en la propiedad de reemplazo para facilitar la operación comercial y hacer estructuras de reemplazo adecuadas para llevarla a cabo.
3. Costo de construcción e instalación de señalización exterior para publicitar el negocio.
4. Redecoración o reemplazo de superficies sucias o desgastadas en el sitio de reemplazo como pintar, colocación de paneles o alfombras.
5. Anuncio de ubicación de reemplazo.

6. Aumento estimado del costo de operación durante los primeros 2 años en el sitio de reemplazo para factores tales como:

- Cargos de arrendamiento o alquiler
- Impuestos sobre bienes personales o inmuebles
- Primas de seguro
- Cargos de servicios públicos, excluyendo tarifas de impacto

7. Otros factores que la agencia considere esenciales para el restablecimiento del negocio.



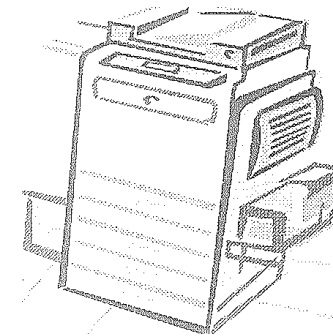
Precaución: El costo y los gastos para la construcción de un nuevo edificio para un negocio de reemplazo se consideran un activo de capital y, por lo tanto, no es elegible para gastos de restablecimiento.

PÉRDIDA DIRECTA DE PROPIEDAD PERSONAL TANGIBLE O COMPRA DE BIENES PERSONALES SUSTITUTOS

Puede ser elegible para un pago si la empresa, granja u organización sin fines de lucro interrumpe su operación o si los bienes personales se abandonan o reemplazan como resultado de su mudanza.

Si decide suspender su operación o abandonar un artículo de propiedad personal en lugar de reubicarlo, puede ser elegible para la **pérdida directa de propiedad personal tangible**. Este pago se basa en el menor valor del artículo por uso continuo en el sitio de desplazamiento menos los ingresos por su venta o el costo estimado de su traslado.

Si decide reemplazar un artículo de propiedad personal en lugar de reubicarlo, puede ser elegible para la **compra de bienes personales sustitutos**. Este pago se basa en el menor costo del artículo sustituto menos cualquier ganancia de la venta o canje del artículo o el costo estimado de trasladarlo.



GASTOS DE BÚSQUEDA DE LA PROPIEDAD DE REEMPLAZO

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas tienen derecho al reembolso de gastos reales, que no excedan \$2,500. Los gastos pueden incluir lo siguiente.

- Transporte.
- Comidas y alojamiento fuera de la casa.
- Tiempo que se dedica a la búsqueda, en función de un salario o ingresos razonables.
- Honorarios que se paguen a un agente o corredor de bienes raíces para ubicar un sitio de reemplazo.
- Tiempo que se dedica a obtener permisos y asistir a audiencias de zonificación.
- Tiempo que se dedica a negociar la compra de un sitio de reemplazo basado en salario o ingresos razonables.

PROPIEDADES DE BAJO VALOR Y GRAN VOLUMEN

Si una agencia considera que un bien es de bajo valor y de gran volumen y los costos de mudanza son desproporcionados en relación con su valor (como minerales, metales, rocas o tierra vegetal), el pago del costo de mudanza permitido no excederá el menor de los montos que se recibiría si el bien se vendiera en el sitio o el costo de reemplazo de una cantidad comparable que se entregue en la nueva ubicación comercial.

GASTOS ELEGIBLES RELACIONADOS

Además de los gastos de mudanza, el costo de los siguientes servicios puede ser reembolsado si la agencia determina que son reales, razonables y necesarios:

- Conexión a los servicios públicos cercanos disponibles, desde el derecho de paso hasta las mejoras en el sitio de reemplazo.
- Servicios profesionales que se realicen antes de la compra o arrendamiento del sitio de reemplazo para determinar si el sitio es idóneo para la actividad de la persona desplazada.
- Tarifas de impacto o evaluaciones únicas para el uso intensivo de servicios públicos según lo determine la agencia.

Importante:

Consulte esto con su agente de reubicación antes de incurrir en estos costos para asegurarse de que sean reembolsables.

PAGO FIJO (EN LUGAR)

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas pueden ser elegibles para un pago fijo en lieu de (en lugar de) gastos de mudanza reales y los gastos de mudanza relacionados. El pago fijo no puede ser inferior a \$1,000 ni superior a \$40,000.

Para ser elegible para un pago fijo, la agencia debe determinar lo siguiente:

- La empresa posee o alquila bienes personales que deben ser trasladados debido al desplazamiento.
- La empresa no puede ser reubicada sin una pérdida sustancial de su patrocinio existente.
- La empresa contribuyó materialmente a los ingresos del operador comercial desplazado durante los dos años imposables anteriores al desplazamiento.
- La empresa no opera en el sitio de desplazamiento (comercial y residencial) con el único fin de alquilar a otros.
- La empresa no es parte de una compañía comercial que tiene más de tres otros negocios dedicados a la misma actividad o similar que están bajo la misma propiedad y no están siendo desplazados por la agencia.

Los requisitos de elegibilidad para granjas y organizaciones sin fines de lucro son ligeramente diferentes a los requisitos comerciales. Si está interesado en un pago fijo, consulte a su agente de reubicación para obtener información adicional si está siendo desplazado de una granja u organización sin fines de lucro.

CÁLCULO DE SU PAGO FIJO

(EN LUGAR)

El pago fijo para una empresa o granja desplazada se basa en las ganancias netas anuales promedio de la actividad por los dos años imposables inmediatamente anteriores al año imposable en el que se desplazó. (O un período de dos años que se considere más representativo por la agencia).

Ejemplo:

2011	2012	2013
Ganancias netas anuales \$17,000	Ganancias netas anuales \$19,000	Año de desplazo
Ganancias netas anuales promedio $\$17,000 + \$19,000 = \$36,000 / 2 = \$18,000$ Pago fijo = \$18,000		

LOS PAGOS DE REUBICACIÓN NO SE CONSIDERAN INGRESOS

Ningún pago de reubicación recibido por una persona desplazada se considerará como ingreso a los efectos del Código de Impuestos Internos (Internal Revenue Code) o con el fin de determinar la elegibilidad o el alcance de la elegibilidad de cualquier persona para recibir asistencia bajo la Ley del Seguro Social (Social Security Act) o cualquier otra ley federal que brinde asistencia de vivienda por bajos ingresos.

SU DERECHO DE APELACIÓN

Cualquier persona perjudicada puede presentar una apelación por escrito ante el jefe de la agencia si considera que la agencia no ha determinado adecuadamente la elegibilidad de asistencia para la reubicación de la persona o el monto de un pago de reubicación.

Si tiene una queja, se le dará una oportunidad rápida y completa para ser escuchado. También tendrá derecho a ser representado por un asesor legal u otro representante en relación con la apelación, pero solo a su propio costo.

La agencia revisará de inmediato su apelación y considerará toda la justificación pertinente y la información presentada por usted para garantizar una revisión justa y completa. La agencia le proporcionará una determinación por escrito, así como una explicación de la decisión. Si aún no está satisfecho con la ayuda que se le otorgó, puede solicitar una revisión judicial.