

ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN A NEGOCIOS, ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO Y GRANJAS DESPLAZADOS

Introducción

Este folleto describe los pagos de reubicación y otra asistencia de reubicación a negocios, organizaciones sin fines de lucro y granjas desplazadas suministrada según la **Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970** (URA, siglas en inglés.) Esto incluye a cualquier residente que se muda de inmuebles o muda bienes personales ubicados en inmuebles como resultado directo de la adquisición, rehabilitación o demolición para un proyecto federal o un proyecto en el cual se utilizan fondos federales.

Si a usted se le notifica que será desplazado, es importante que **no se mude** antes de que entienda lo que debe hacer para recibir los pagos de reubicación y otra asistencia a la que tiene derecho.

A tenor de la Ley Pública 105-117, los extranjeros que no están presentes lícitamente en los Estados Unidos no son elegibles para la asistencia para la reubicación, a menos que tal falta de elegibilidad resultará en dificultades excepcionales a un cónyuge, padre o hijo que reúne los requisitos. Se le exige a toda persona que solicite asistencia para la reubicación que certifique que es ciudadano o nacional de los Estados Unidos o extranjero presente lícitamente en los Estados Unidos.

Es posible que este folleto no conteste todas las preguntas que usted pueda tener. Si tiene más preguntas acerca de su reubicación, póngase en contacto con la Agencia responsable del proyecto. (Consulte el nombre de la persona con quien debe ponerse en contacto en la Agencia, en la contraportada de este folleto.) Haga sus preguntas antes de mudarse. Después de eso, podrá ser demasiado tarde.

Resumen de la asistencia para la reubicación

Como una persona desplazada elegible, a usted se le ofrecerá la siguiente asistencia asesora y económica:

- **Servicios de asesoría** incluyen recomendaciones de ubicaciones de reemplazo aptas, ayuda preparando formularios de reclamación para los pagos de reubicación y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.

- **Pagos para gastos de mudanza y reestablecimiento** se encuentran en dos categorías generales:
 - **Pago para Gastos de Mudanza y Otros Gastos Relacionados Reales y Razonables.** Si usted escoge este pago, podrá también ser elegible para un **Pago para Gastos de Reestablecimiento**, de hasta \$10,000.
 - **Pago de Mudanza Fijo** (en vez de Pago para Gastos de Mudanza.) Una alternativa de recibir pago para sus gastos reales y razonables relacionados a la mudanza, ciertas personas son elegibles para escoger un **Pago de Mudanza Fijo** de una cantidad entre \$1,000 a \$20,000.

Preguntas generales

¿Cómo sé que soy elegible para la asistencia para la reubicación?

Usted debe recibir un aviso por escrito explicando su elegibilidad para la asistencia para la reubicación. No debe mudarse antes de recibir ese aviso. Si lo hace, es posible que no sea elegible para la asistencia para la reubicación.

¿Cómo sabrá la Agencia cuánta ayuda necesito?

Se le contactará en una fecha temprana y un representante de la Agencia lo entrevistará personalmente para determinar sus necesidades de reubicación y preferencias.

¿Cuándo tendré que mudarme?

Se hará todo esfuerzo razonable para darle suficiente tiempo para encontrar y reestablecer su negocio en un lugar de reemplazo apto. De ser posible, se acordará una fecha mutuamente satisfactoria para la mudanza. Se le dará suficiente tiempo para que planifique la mudanza. A menos que haya una emergencia de salud o seguridad, no se le exigirá que se mude sin un aviso por escrito con por lo menos 90 días de anticipación.

¿Cómo encuentro una ubicación de reemplazo?

La Agencia le proporcionará información actualizada sobre ubicaciones de reemplazo disponibles que satisfacen sus necesidades. La Agencia le podrá proporcionar también los nombres de agentes y corredores de bienes raíces que le pueden ayudar a encontrar el tipo de ubicación de reemplazo que necesita.

Aunque la Agencia le ayudará a obtener una ubicación de reemplazo apta, usted debe asumir un papel activo encontrando y reubicándose a una ubicación de su preferencia; nadie conoce sus necesidades mejor que usted mismo. Cuando busque un reemplazo apto para su negocio usted debe estar seguro que no haya requisitos de zonificación o de otra clase que restringirían indebidamente sus operaciones proyectadas.

¿Qué otra asistencia estará disponible para ayudarme?

Además de ayudar a encontrar una ubicación de reemplazo apta, la Agencia le suministrará otra asistencia, según sea necesario. Esto incluye que le provean información acerca de programas federales, estatales y locales que podrán ser útiles al reestablecer un negocio. Por ejemplo, la Administración de Negocios Pequeños (SBA, por sus siglas en inglés) suministra asistencia gerencial y técnica a algunos negocios.

Se recomienda que le pida al representante de la Agencia que le explique acerca de los servicios específicos que pueden estar disponibles para ayudarle.

Tengo una ubicación de reemplazo y quiero mudarme. ¿Qué debo hacer?

Antes de que haga cualquier gestión para mudarse, notifique a la Agencia, por escrito, de su intención de mudarse tan pronto como sea posible. La Agencia discutirá la mudanza con usted y le informará de el/los pago(s) por reubicación para los cuales usted podrá ser elegible, los requisitos a cumplir y cómo obtener un pago.

Pienso discontinuar mi negocio en vez de mudarme. ¿Qué debo hacer?

Si ha decidido discontinuar su negocio en vez de reestablecer, es posible que todavía sea elegible para recibir un pago. Póngase en contacto con la Agencia y discuta su decisión de discontinuar su negocio. Se le informará del pago, si lo hubiere, para el cual usted podrá ser elegible y los requisitos que se deben cumplir para obtener el pago.

Soy dueño de esta propiedad. ¿Se me pagará la propiedad antes de que tenga que mudarme?

Si usted llega a un acuerdo negociado para vender su propiedad a una agencia pública, no tendrá que mudarse antes de que reciba el precio de compra convenido. Si se adquiere la propiedad a través de un proceso de dominio eminente, a usted no se le puede exigir que se mude antes de que el valor justo estimado en el mercado haya sido depositado con la corte. (Usted debería poder retirar esta cantidad inmediatamente, menos cualesquier cantidades necesarias para pagar por completo cualquier hipoteca u otros gravámenes sobre la propiedad y resolver cualquier problema especial de pertenencia. El retiro de la parte del dinero que le corresponde a usted no afectará su derecho a procurar compensación adicional para su propiedad.)

Pídale a la Agencia que le proporcione una copia del folleto de información de HUD, “**Cuando una Agencia Pública Adquiere Su Propiedad.**” Si tiene cualquier pregunta acerca de la adquisición de su propiedad, por favor, póngase en contacto con la Agencia.

¿Qué Gastos de Mudanza son elegibles para pago?

Si usted escoge un Pago para Gastos de Mudanza y Otros Gastos Relacionados Reales y Razonables, usted podrá incluir en su reclamación el costo razonable y necesario de:

- La mudanza de la persona desplazada y su bienes personales. Los costos de mudanza de una distancia de mas de 50 millas no son elegibles a menos que la Agencia no decida que la reubicación de una distancia de 50 millas es justificable . Si piensa

mudarse más allá de 50 millas, discuta su mudanza proyectada con la Agencia.)

- Empacar, embalar, desempacar y desembalar los bienes personales.
- Desconectar, desmantelar, retirar, volver a armar e instalar sus bienes personales incluyendo maquinarias, equipo , bienes personales "sustitutos", y conexión a los servicios públicos disponibles y también modificaciones a los bienes personales incluyendo los establecidos por las leyes federal, estatales, y locales, formas y ordenanzas que sean necesarias para adaptarlos a la estructura de reemplazo, el sitio de reemplazo o los servicios públicos en el sitio de reemplazo y las modificaciones necesarias para adaptar los servicios públicos en el sitio de reemplazo a los bienes personales.
- Almacenamiento de bienes personales por un período de tiempo que no exceda 12 meses, si la Agencia no decide que mas tiempo es necesario.
- Seguro para el valor de reemplazo de los bienes personales con relación a la mudanza y el almacenamiento necesario.
- El valor de reemplazo de bienes personales extraviados, robados, o dañados en la mudanza cuando el seguro que cubre robo, o dichos daños no esta razonablemente disponible.
- Cualquier licencia, permiso o certificación requerida en la ubicación de reemplazo. Sin embargo, el pago será basado en la vida útil restante de la licencia, permiso o certificación existente.
- Servicios profesionales, que la Agencia decide son rales, razonables y necesarios para planear la mudanza de los bienes personales; mudar los bienes personales e; instalar bienes personales reubicados en la ubicación de reemplazo.
- Volver a rotular letreros y reemplazar papel y sobres existentes en el momento de la reubicación y que queden obsoletos como resultado de la mudanza.
- La pérdida directa efectiva de bienes personales tangibles que ocurre como resultando de la mudaza o de discontinuar el negocio o la granja.. El pago está limitado a la cantidad que resulte menor entre:
 - (1) el valor justo en el mercado del articulo para su uso menos las ganancias si se vende, o
 - (2) el costo de mudar el artículo como esta, pero no incluyendo pago para almacenamiento o para reconectar el equipo, si el articulo esta en almacenamiento y no esta siendo usado en el sitio de reemplazo. Si el negocio o la granja no continúa su operación, el costo estimado de mudar el artículo es basado en una distancia de 50 millas.
- El costo razonable incurrido a tratar de vender bienes personales que no van a mudar.
- La compra de bienes personales “sustitutos”. Si un artículo de bienes personales (que

es usado para la operación de el negocio o la granja) no se muda pero es reemplazado sin demora alguna con un artículo sustituto que desempeña una función comparable en el sitio de reemplazo, la persona desplazada tiene derecho a un pago que resulte en el menor entre: (1) el costo estimado del artículo “substituto”, incluyendo costo de instalación en el sitio de reemplazo, menos cualquier producto obtenido de la venta o permuta del artículo reemplazado o (2) el costo estimado de mudar el artículo y volver a instalar el artículo sustituto sin pago para almacenamiento. Buscar una ubicación de reemplazo. La operación de un negocio o un granja tiene derecho a un reembolso o costos actuales y razonables no mayores de \$2,500, que se incurren durante el tiempo invertido en buscar una ubicación de reemplazo, incluyendo: gastos de transporte, comidas y alojamiento cuando está fuera de su casa; el tiempo utilizado para buscar, obtener permisos, asistir a reuniones para tramitar permisos de zonas y negociando la compra o el alquiler de la localización apta de reemplazo (con base en un sueldo o ganancias razonables); Honorarios razonables pagados a un agente o corredor de bienes raíces para encontrar una ubicación de reemplazo (no honorarios relacionados con la compra del sitio.

- Bajo valor/alto volumen. Cuando los bienes personales tienen poco valor y alto volumen, y el costo de mudar los bienes personales es desproporcionado al valor de los bienes personales en la opinión de la Agencia desplazadora, el pago de mudanza no va a ser más de el costo menor entre (1) la cantidad que recibiera si los artículos se venden en el local apto actual o (2) la cantidad de reemplazar y entregar una cantidad comparable al nuevo local. Ejemplos incluyen, pero no están limitados a: reservas de arena, gravilla, minerales, metales y otros artículos parecidos considerados bienes personales en la opinión de la Agencia.

Además de los costos elegibles para mudar bienes personales en la lista anterior estos artículos también son costos elegibles de mudanza si la Agencia decide que son actuales, razonables y necesarios:

- Conexión a servicios públicos en el lugar apto de reemplazo.
- Servicios profesionales (basados en un pago por hora razonable pre-aprobado por la Agencia) determinados antes de comprar o de alquilar el lugar de reemplazo para decidir si es posible para la operación de el negocio de la persona desplazada. Incluye, pero no se limita a pruebas de tierra, y estudios de viabilidad y de mercado (no incluye pagos o comisiones relacionadas directamente a la compra o alquiler del lugar de reemplazo.
- Gastos de impacto o derramas que ocurren anticipadamente por el uso excesivo de servicios públicos.

La Agencia explicará todos los costos de mudanza y relacionados elegibles, al igual que aquellos que no son elegibles. Usted debe estar preparado para rendir cuentas por cualquier costo en que incurra, de manera que debe guardar todos sus recibos. La Agencia le informará de la documentación necesaria para apoyar su reclamación.

Usted puede optar por pagar sus costos de mudanza usted mismo y que le reembolse la Agencia o, si prefiere, puede pedirle a la Agencia que le pague a la empresa de mudanza. De cualquier forma, seleccione a su empresa de mudanza con cuidado. La Agencia puede ayudarle a seleccionar una empresa de mudanza confiable y de buena reputación.

Además, mantenga a la Agencia informada de sus planes de mudanza. Usted debe darle a la Agencia aviso por escrito con anticipación razonable de la fecha aproximada del comienzo de su mudanza o el destino de sus bienes personales y un inventario de los artículos a mudar. La Agencia puede acceder a dispensar este requisito. Usted debe permitir a la Agencia que haga inspecciones razonables y oportunas de los bienes personales en sus ubicaciones vieja y nueva para llevar cuenta de la mudanza.

¿Qué es un Pago para Gastos de Reestablecimiento?

Si usted opta por recibir un pago para sus gastos de mudanza y relacionados efectivos, podrá también ser elegible para recibir un pago para gastos de reestablecimiento que no excederá los \$10,000. Tales gastos tienen que ser razonables y necesarios, en la opinión de la Agencia. Incluyen, pero no son limitados a lo siguiente:

- Reparaciones o mejoras a los inmuebles de reemplazo, según lo exige la ley, código u ordenanza federal, estatal o local.
- Modificaciones a la propiedad de reemplazo para adecuar la operación del negocio o adecuar una estructura de reemplazo para llevar a cabo el negocio.
- Costos de construcción e instalación para letreros exteriores para publicitar el negocio.
- Redecoración o reemplazo de superficies sucias o desgastadas en el sitio de reemplazo, tales como pintura, entrepaños o alfombras.
- Publicidad de la ubicación de reemplazo.
- Mayores costos de operación estimados durante los primeros 2 años en el sitio de reemplazo para renglones tales como cargos de arrendamiento o alquiler, impuestos personales o sobre la propiedad, primas de seguro y cargos por servicios públicos, excluidas las exacciones por impacto.
- Otros artículos que la Agencia determina esencial al reemplazo del negocio.

¿Qué es un Pago Fijo de Mudanza (En Vez de Pago para Gastos de Mudanza)?

Ciertos negocios, organizaciones sin fines de lucro y granjas son elegibles para obtener un Pago Fijo de Mudanza, en vez de un pago para Gastos de Mudanza y Relacionados Reales y Razonables. El Pago Fijo para un negocio u operación agrícola se basa en las ganancias netas anuales promedio del negocio o la operación agrícola; el Pago Fijo para una organización sin fines de lucro se basa en los ingresos anuales bruto menos los gastos administrativos. Un Pago Fijo no será inferior a \$1,000, ni mayor a \$20,000. Asegúrese con la Agencia si es elegible para esta alternativa de pago.

La Agencia le informará en cuanto a su elegibilidad para este pago y la documentación que usted debe remitir para apoyar su reclamación.

Recuerde, cuando usted opta por recibir este pago, no tiene derecho a que se le reembolse ningún otro gasto de mudanza o reestablecimiento.

¿Debo registrar una reclamación para un pago por reubicación?

Sí usted debe registrar una reclamación para un pago por reubicación. Sin embargo, la Agencia le suministrará el formulario de reclamación necesario, le ayudará a completarlo y le explicará el tipo de documentación que usted debe remitir a fin de recibir el pago.

Todas las alegaciones y/o reclamaciones de pagos de reemplazo tienen que registradas dentro de 18 meses de: si usted es inquilino, la fecha de la mudanza; para dueños de la propiedad, la fecha más tarde entre (1) la fecha en que usted se mude o (2) la fecha en que usted recibe el pago de adquisición final por su propiedad. Sin embargo, le conviene registrarla tan pronto como sea posible después de que se mude. Cuanto más temprano remita su reclamación, más pronto podrá tramitarse y pagarse. Si no puede registrar su reclamación dentro de 18 meses, pídale a la Agencia que considere prorrogar este plazo.

A usted se le pagará sin demora alguna después de que registre una reclamación aceptable. Si hay cualquier pregunta acerca de su derecho a un pago por reubicación o la cantidad del pago, se le notificará, del problema, por escrito, y la acción que usted debe tomar para resolver el asunto.

Si usted tiene que pagar para gastos para reubicación antes de mudarse, hable de su necesidades con la Agencia. Debes poder obtener un adelanto de pago. Un adelanto de pago puede ser puesto en depósito de plica (“escrow”) para asegurar que la mudanza ocurre en el tiempo oportuno..

¿Tendré que pagarle renta a la Agencia antes de que me mude?

Si la Agencia adquiere su propiedad, es posible que se le exija que pague una renta justa a la Agencia para el período entre la adquisición de la propiedad y la fecha en la que usted se muda. Tal renta no excederá la renta en el mercado para propiedades comparables en el área.

¿Tengo que pagar impuestos federales sobre los ingresos con respecto a mis pagos de reubicación?

No. La Sección 216 de la Ley de Reubicación Uniforme dice que no es necesario que usted declare los pagos por reubicación como parte de sus ingresos brutos para fines de los impuestos federales. Para información acerca de los impuestos sobre los ingresos estatales o locales, se recomienda que consulte con la oficina de impuestos sobre los ingresos estatal o local en su área o con su asesor personal en impuestos.

Si no recibo la asistencia requerida, ¿puedo apelar?

Sí. Si usted no está de acuerdo con la decisión que toma la Agencia en cuanto a su derecho de asistencia por reubicación o la cantidad de un pago, usted puede apelar la decisión a la Agencia. La Agencia le informará acerca de sus procedimientos de apelación. Como mínimo, usted tendrá 60 días para registrar su apelación con la Agencia después de que usted reciba notificación por escrito de la determinación de la Agencia acerca de su reclamación. Su apelación debe hacerse por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, la Agencia le ayudará a preparar su apelación.

Si no queda satisfecho(a) con la decisión definitiva de la Agencia con respecto a su apelación, puede procurar que las cortes conozcan la cuestión.

Tengo más preguntas. ¿Quién me las contestará?

Si tiene más preguntas después de haber leído este folleto, póngase en contacto con la Agencia y discuta sus preocupaciones con el representante de la Agencia.

Agencia

Dirección

Horario de oficina

Número de teléfono

Persona con quien se debe poner en contacto
