

ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN A NEGOCIOS, ORGANIZACIONES NO LUCRATIVAS Y GRANJAS DESPLAZADOS

Introducción

Este folleto describe los pagos de reubicación y otra asistencia de reubicación suministrada según la **Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970** (URA, siglas en inglés) a negocios, organizaciones no lucrativas y granjas desplazados. Esto incluye a cualquier tal ocupante que se muda de inmuebles o muda bienes personales ubicados en inmuebles como resultado directo de la restauración, demolición o adquisición 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 averigüe 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 resultaría 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 asesores.** Esto incluye 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.

- **Pago para gastos de mudanza y reestablecimiento.** Los pagos para los gastos de mudanza, reestablecimiento y relacionados se encuentran en dos categorías generales:
 - Toda persona desplazada es elegible para recibir un **Pago para Gastos de Mudanza y Relacionados Efectivos y Razonables**. Si usted escoge este pago, podrá también ser elegible para un **Pago para Gastos de Reestablecimiento**, de hasta \$10,000.
 - Ciertas personas son elegibles para escoger un **Pago Fijo** como alternativa a los pagos para los gastos de mudanza y reestablecimiento.

Si usted no está de acuerdo con la decisión que toma la Agencia en cuanto a la asistencia para la reubicación para la cual usted es elegible, usted puede apelar esa decisión.

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 en cuanto a un lugar de reemplazo y otros servicios. La persona que lo entrevista le preguntará acerca de cuestiones tales como sus requisitos de espacio. Le conviene suministrar la información para que la Agencia pueda ayudarlo a mudarse con lo mínimo en dificultades. La información que usted suministre se mantendrá confidencial.

¿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. Sin embargo, es importante que se mantenga en contacto estrecho con la Agencia para que esté conciente del cronograma para llevar a cabo el proyecto y la fecha aproximada para la cual usted tendrá que mudarse.

¿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. Querrá encontrar una instalación que proporcione suficiente espacio para sus actividades proyectadas. Querrá también asegurarse que no haya requisitos de zonificación o de otra clase que restringirían indebidamente sus operaciones proyectadas.

La Agencia le explicará para cuáles tipos de costos de mudanza y reestablecimiento usted es elegible para el reembolso y para cuáles usted no es elegible. Esto le permitirá llevar a cabo su mudanza de la manera más ventajosa.

¿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 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. La Agencia le ayudará a solicitar ayuda disponible de las agencias del gobierno.

La gama de servicios depende de las necesidades del negocio que se reubica. Se recomienda que le pida al representante de la Agencia que le explique acerca de los servicios específicos que estarán disponibles para ayudarlo.

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. Esto se debe hacer por lo menos 30 días antes de la fecha en que comienza su mudanza. 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 indemnización 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 pública.

¿Qué es un Pago para Gastos de Mudanza y Relacionados Efectivos y Razonables?

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

- El transporte de bienes personales desde su ubicación actual a la ubicación de reemplazo. (Por lo general, los costos de transporte se limitan a una distancia de 50 millas. Si piensa mudarse más allá de 50 millas, discuta su mudanza proyectada con la Agencia.)
- Empacar, embalar, desembalar y desempacar los bienes personales.
- Desconectar, desmantelar, retirar, volver a armar e instalar maquinarias, equipos y otros bienes personales reubicados y "sustitutos". Esto incluye la conexión a los servicios públicos disponibles cercanos. Incluye también modificaciones a los bienes personales 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 razonable, de ser necesario.
- Seguro para el valor de reemplazo de los bienes personales con relación a la mudanza y el almacenamiento necesario. Cuando no se encuentre disponible seguro con términos razonables, la Agencia podrá optar por "auto-asegurar" el valor de reemplazo de bienes extraviados, robados o dañados en la mudanza (pero que no sea por negligencia suya).

- Cualquier licencia, permiso o certificación requerida de la persona desplazada en la ubicación de reemplazo. Sin embargo, el costo debe ser razonable y necesario para el reestablecimiento en la ubicación de reemplazo y el pago podrá basarse en la vida útil restante de la licencia, permiso o certificación existente.
- Servicios profesionales, necesarios para (1) planear la mudanza de los bienes personales, (2) mudar los bienes personales o (3) instalar bienes personales reubicados o “sustitutos” en la ubicación de reemplazo.
- Volver a rotular letreros y reemplazar papel y sobres a la mano en el momento de la reubicación y que queden obsoletos como resultado de la mudanza.
- El costo razonable en que se incurra al tratar de vender un artículo que no es reubicado.
- La pérdida directa efectiva de bienes personales tangibles. Este pago proporciona indemnización para bienes que no se mudan ni se reemplazan de inmediato con un artículo "sustituto" en la ubicación de reemplazo. El pago está limitado a la cantidad que resulte menor entre: (1) el costo estimado de mudar y reinstalar los bienes personales o (2) el valor en el mercado de los bienes para su uso continuado en la ubicación vieja, menos cualquier producto obtenido de su venta. Para ser elegible, usted debe hacer un esfuerzo de buena fe para vender los bienes, a menos que la Agencia determine que tal esfuerzo no es necesario. El pago por la pérdida de bienes mantenidos para la venta no deberá exceder el costo de los bienes a la persona desplazada.
- La compra y la instalación de bienes personales “sustitutos”. Este pago se hace cuando un artículo de bienes personales se no muda pero es reemplazado sin demora alguna con un artículo sustituto que desempeña una función comparable en el sitio de reemplazo. El pago se limitará a la cantidad que resulte menor entre: (1) el costo estimado de mudar y reinstalar el artículo o (2) el costo efectivo del artículo sustituto entregado e instalado en la ubicación de reemplazo, menos cualquier producto obtenido de la venta o permuta del artículo reemplazado. Es importante que usted discuta sus planes con la Agencia antes de proceder.
- Buscar una ubicación de reemplazo. Por lo general, este pago no podrá exceder \$1,000. Cubre los costos para:
 - Gastos de transporte.
 - El tiempo invertido en buscar una ubicación 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).
- Comidas y alojamiento cuando está ausente de casa.

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 minimizar la cantidad de la documentación necesaria para apoyar su reclamación, si opta por "auto-mudar" sus bienes personales. El pago para una auto-mudanza se basa en la cantidad de una cotización baja o un estimado aceptable obtenido por la Agencia. Si usted se auto-muda, podrá mudar sus bienes personales utilizando sus propios empleados y equipos o una empresa de mudanza comercial. Si usted y la Agencia no pueden convenir en una cantidad aceptable para cubrir el costo de la "auto-mudanza", usted tendrá que remitir toda la documentación en apoyo de 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 una lista de los artículos a mudar, a menos que la Agencia convenga en dispensar este requisito. Y 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.

Cuando se hace un pago por "pérdida directa y efectiva de bienes personales" o "bienes personales sustitutos" para un artículo, el costo estimado de mudar el artículo se basará en la cotización o estimado aceptable más bajo obtenido por la Agencia. Si no se vende o permuta, usted debe transferir el derecho de propietario del artículo a la Agencia a fin de recibir el pago.

¿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 incluyen el costo razonable y necesario de:

- 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.
- Provisión de servicios públicos desde el derecho de paso hasta las mejoras en el sitio de reemplazo.
- Redecoración o reemplazo de superficies sucias o desgastadas en el sitio de reemplazo, tales como pintura, entrepaños o alfombras.
- Licencias, honorarios y permisos que no se pagan como parte de los gastos de mudanza.
- Análisis de factibilidad, prueba de los suelos y estudios de mercadeo.
- Publicidad de la ubicación de reemplazo.
- Servicios profesionales y gastos incidentales con relación a la compra o el arrendamiento de una propiedad de reemplazo.
- Mayores costos de operación estimados durante los primeros 2 años en el sitio de reemplazo para renglones tales como (1) cargos de arrendamiento o alquiler, (2) impuestos personales o sobre la propiedad, (3) primas de seguro y (4) cargos por servicios públicos, excluidas las exacciones por impacto.
- Exacciones de impacto o tributos de una sola vez para uso fuerte previsto de los servicios públicos.

¿Qué es un Pago Fijo (Asignación Alternativa)?

Ciertos negocios, organizaciones no lucrativas y granjas son elegibles para obtener un Pago Fijo (Asignación Alternativa). Si usted recibe este pago, no recibirá un Pago para Gastos de Mudanza y Relacionados Efectivos ni un Pago para Gastos de Reestablecimiento. El Pago Fijo a un negocio u operación agrícola se basa en las ganancias netas anuales promedio del negocio o la operación agrícola; el Pago Fijo a una organización no lucrativa se basa en los gastos e ingresos anuales promedio. Un Pago Fijo no será inferior a \$1,000, ni mayor a \$20,000.

Para reunir los requisitos para un Pago Fijo:

- Un negocio desplazado debe (1) discontinuar las operaciones o ser incapaz de reubicarse sin una pérdida sustancial de sus negocios existentes (medida en función de la clientela o las ganancias neta, a discreción de la Agencia), (2) satisfacer ciertos requisitos de ingresos mínimos y (3) no ser parte de una empresa comercial que tenga más de otras tres entidades bajo el mismo propietario, dedicadas a actividades de negocios iguales o similares, que no se están desplazando. (Además, se excluyen ciertos negocios de arrendamiento.)
- Una organización no lucrativa desplazada debe discontinuar las operaciones o ser incapaz de reubicarse sin una pérdida sustancial de su clientela existente.
- Una operación agrícola desplazada debe satisfacer ciertos requisitos de ingresos mínimos.

Por lo común, para ser elegible para el Pago Fijo mínimo, un negocio o una granja desplazada debe (1) haber tenido ingresos brutos anuales de por lo menos \$5,000 o (2) haber tenido ganancias netas anuales promedio de por lo menos \$1,000 o (3) aportado 1/3 de los ingresos brutos promedio del propietario u operador, para los últimos dos años impositivos antes del desplazamiento. Sin embargo, la Agencia podrá utilizar otros criterios si determina que la prueba causaría injusticia o dificultades.

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.

¿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.

En caso de que sea necesario pagar cualquier gasto de reubicación antes de que se mude (por ej., un depósito de garantía para arrendar una ubicación nueva), discuta sus necesidades con la Agencia. Usted debe poder obtener un pago por adelantado. Un pago por adelantado puede colocarse en "plica" para asegurar que se complete la mudanza de manera oportuna.

Si usted es inquilino, usted debe registrar su reclamación dentro de 18 meses después de la fecha en la que se muda. Si a usted se le desplaza de una propiedad que le pertenece, usted debe registrar su reclamación dentro de 18 meses después de la que ocurra más tarde: la fecha en que usted se muda o la fecha en que usted recibe el pago de adquisición final. Sin embargo, le conviene registrarla tan pronto como sea posible después de que se muda. Cuanto más temprano remite su reclamación, más temprano podrá tramitarse y

pagarse. Si no puede registrar su reclamación dentro de 18 meses, pídale a la Agencia que prorrogue 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, por escrito, del problema y la acción que usted debe tomar para resolver el asunto.

¿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 a un pago 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 _____

HUD-1043-CPD-1

Marzo 2003

(La edición previa está obsoleta)