

**ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN
DE OCUPANTES PROPIETARIOS
DESPLAZADOS**

**Departamento de Vivienda
y Desarrollo Urbano de EE. UU.**
Oficina de Planificación
y Desarrollo de la Comunidad

www.hud.gov/relocation

(El formulario ha sido revisado. Consulte la última página.)

Introducción

Este folleto describe los pagos por reubicación y otra asistencia para la reubicación que se brindan en virtud de la **Ley de Política Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970, y sus modificaciones** (URA, por sus siglas en inglés) a la mayoría de los propietarios cuyas viviendas son adquiridas por una agencia pública para un proyecto federal o un proyecto en el que se utilizan fondos federales.

Para ser elegible para la asistencia descrita en este folleto, debe haber sido propietario y haber ocupado su vivienda por, al menos, 90 días antes de que la Agencia le ofrezca comprarla. Si usted ha sido propietario y ha ocupado su vivienda por menos de 90 días, es posible que aún sea elegible para la asistencia para la reubicación. Comuníquese con la Agencia para obtener información adicional.

Si usted recibe una notificación de que su vivienda será adquirida y usted será desplazado, es importante que no se mude antes de saber qué debe hacer para recibir los pagos por reubicación y demás asistencia a la que tiene derecho.

Conforme a la Ley Pública 105-117, los extranjeros que no se encuentran legalmente en los Estados Unidos no son elegibles para recibir asistencia para la reubicación, a menos que la ilegitimidad resulte en dificultades excepcionales y sumamente inusuales para un cónyuge, padre o hijo que califica, según se define en el título 49 del CFR (Código de Regulaciones Federales), artículo 24.208(h). Todas las personas que soliciten asistencia para la reubicación deberán certificar que son ciudadanos de los Estados Unidos o extranjeros que están legalmente en los Estados Unidos.

Es posible que este folleto no responda todas sus preguntas. Si tiene más preguntas, comuníquese con la Agencia responsable del proyecto. (Consulte el dorso de este folleto para ver el nombre de la persona de contacto en la Agencia). Realice sus preguntas antes de mudarse. Después, puede ser demasiado tarde.

Resumen sobre la asistencia para la reubicación

Al ser un ocupante propietario desplazado elegible, se le ofrecerá la siguiente asistencia financiera y de asesoramiento:

Servicios de asesoramiento. Esto incluye remisiones a viviendas de reemplazo comparables, la inspección de la vivienda de reemplazo para garantizar que cumple los estándares establecidos, ayuda para preparar los formularios de reclamo para los pagos por reubicación y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.

- **Pago de gastos por mudanza.** Usted puede elegir:
 - ❖ **Pago de gastos reales y razonables por mudanza y afines, o**
 - ❖ **Pago fijo por mudanza, o**
 - ❖ **Una combinación de ambos, en función de las circunstancias.**

- **Pago por vivienda de reemplazo.** Para permitirle comprar o, si prefiere, rentar una vivienda de reemplazo comparable, usted puede optar por:
 - ❖ **Asistencia para la compra, o**
 - ❖ **Asistencia para la renta.**

Si no está de acuerdo con la decisión de la Agencia respecto de la asistencia para la reubicación para la cual es elegible, puede apelar esa decisión.

Preguntas generales

¿Se me pagará por mi propiedad antes de tener que mudarme?

Si llega a un acuerdo para vender su propiedad a la Agencia, no deberá mudarse antes de recibir el precio de venta acordado. Si la propiedad es adquirida mediante un procedimiento de expropiación, no se le puede exigir que se mude antes de que el valor justo de mercado estimado de la propiedad haya sido dejado a cargo del tribunal. (Usted debe poder retirar este monto de inmediato, menos los montos necesarios para cancelar cualquier hipoteca u otro gravamen sobre la propiedad y para resolver cualquier problema especial en cuanto a la titularidad. El retiro de su parte del dinero no afectará su derecho a buscar una compensación adicional por su propiedad).

¿Tendré que pagarle una renta a la Agencia antes de mudarme?

Es posible que usted deba pagar una renta justa a la Agencia por el período entre la adquisición de su propiedad y la fecha de su mudanza. La renta no superará aquella cobrada por el uso de propiedades comparables.

¿Cómo sabré si soy elegible para recibir asistencia para la reubicación?

Usted debería recibir un aviso por escrito que explique su elegibilidad para recibir asistencia para la reubicación. Usted será elegible para recibir asistencia para la reubicación a partir de la fecha en que reciba la oferta por escrito de la Agencia de una "compensación justa" para comprar su vivienda. Usted no debe mudarse antes de recibir esa oferta de compra. Si lo hace, es posible que no reciba la asistencia para la reubicación. Para obtener información acerca de la adquisición de su vivienda, solicite a la Agencia una copia del folleto "Cuando una agencia pública adquiere su propiedad".

¿Cómo sabrá la Agencia cuánta ayuda necesito?

Un representante de la Agencia se comunicará con usted en una fecha temprana y lo entrevistará personalmente para determinar sus necesidades de reubicación y sus preferencias para la vivienda de reemplazo y los servicios de asesoramiento. El entrevistador le hará determinadas preguntas

acerca de usted y otros miembros de su hogar. Es ventajoso para usted suministrar la información para que la Agencia pueda ayudarlo a mudarse con las menores dificultades posibles. La información que suministre será confidencial.

¿Qué tan pronto me tendré que mudar?

Si es posible, se determinará una fecha de común acuerdo para la mudanza. Usted tendrá tiempo suficiente para planificar la mudanza. A menos que haya una emergencia de salud o de seguridad, no se le exigirá que se mude sin un aviso por escrito enviado, por lo menos, con 90 días de antelación sobre (1) al menos, una "vivienda de reemplazo comparable" que esté disponible para usted y (2) la fecha más temprana antes de la cual se debe mudar.

¿Qué es una vivienda de reemplazo comparable?

Una vivienda de reemplazo comparable es:

- Digna, segura y está en condiciones sanitarias.
- Funcionalmente equivalente a su vivienda actual.
- Realmente disponible para que usted la compre.
- Asequible.
- Razonablemente accesible a su lugar de trabajo.
- Generalmente tan bien ubicada con respecto a instalaciones públicas y comerciales, tales como escuelas y centros comerciales, como su vivienda actual.
- No sujeta a condiciones ambientales adversas no razonables.
- Disponible para todas las personas sin importar la raza, el color, la religión, el sexo o la nacionalidad.

¿Qué significa una vivienda digna, segura y en condiciones sanitarias?

Una vivienda digna, segura y que esté en condiciones sanitarias es una vivienda que:

- Cumple los requisitos locales de vivienda y ocupación.

Además, es una vivienda que:

- Es estructuralmente sólida, resistente al clima y está en buen estado.
- Contiene un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado.
- Tiene un espacio de estar adecuado para los ocupantes.
- Tiene una cocina con fregadero, agua corriente fría y caliente, y conexiones para una cocina y un refrigerador.
- Tiene un baño completo independiente, con agua corriente fría y caliente, y sistema de cloacas.
- Tiene calefacción según lo exijan las condiciones climáticas.
- Tiene una salida sin obstrucciones a un espacio abierto y seguro a nivel del suelo.
- No tiene obstáculos que le impedirían su uso razonable de la unidad si usted fuera una persona con una discapacidad física.

¿La Agencia me ayudará a buscar una vivienda de reemplazo?

Sí. Se les darán remisiones a viviendas de reemplazo comparables. Si es posible, se le darán, como mínimo, tres remisiones a viviendas de reemplazo comparables. La asistencia financiera máxima para la que usted puede calificar se basará en el costo de la vivienda de reemplazo comparable más representativa que esté disponible para usted. Por lo general, cuando la Agencia le entregue su oferta de compra inicial por escrito, le informará en ese momento, o poco después, su elegibilidad para la asistencia para la reubicación, identificando la vivienda de reemplazo más comparable, y le explicará el monto máximo de asistencia para la reubicación disponible para usted.

Una vez que el representante de la Agencia tenga un conocimiento claro de sus necesidades y preferencias, trabajará junto a usted para asegurarse de que le den la mejor opción posible de vivienda y le ofrecerá transporte para ir a inspeccionar estas unidades.

Si existe una hipoteca sobre su vivienda actual, la Agencia lo remitirá a prestamistas que pueden proporcionar financiamiento hipotecario para su nueva vivienda. Si el dinero pagado por su antigua vivienda se aplica a la compra de su nueva vivienda, no debería haber ningún incremento de la cantidad o el monto de sus pagos mensuales por intereses y capital de la hipoteca.

¿Qué sucede si encuentro mi propia vivienda de reemplazo?

Usted tiene derecho a buscar su propia vivienda de reemplazo. Sin embargo, antes de comprar o rentar, solicite a la Agencia que inspeccione la unidad para asegurarse de que sea digna y segura y de que esté en condiciones sanitarias. Si la unidad de vivienda no es digna, segura y no está en condiciones sanitarias, usted no recibirá un pago por la vivienda de reemplazo.

¿Qué sucede si me encuentro con un problema para obtener la vivienda de mi elección?

Si se encuentra con un problema para comprar o rentar la vivienda de su elección, notifique a la Agencia de inmediato. La Agencia investigará el asunto e intentará resolverlo. Usted recibirá esta ayuda tanto si fue referido a la unidad de vivienda como si la encontró por su cuenta.

Si usted no puede comprar o rentar una unidad de vivienda debido a prácticas discriminatorias de parte de un corredor de bienes raíces, un agente de renta, un prestamista o un propietario, la Agencia lo ayudará a presentar una queja formal por discriminación habitacional ante el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. o ante la agencia estatal o local apropiada encargada de la vivienda justa.

¿Qué otros servicios recibiré?

Además de ayudarlo a encontrar una vivienda de reemplazo comparable, se le brindará otra asistencia, según sea necesario, para minimizar el impacto de su mudanza. Esta ayuda puede incluir remisiones a agencias públicas y privadas apropiadas que prestan servicios en lo que se refiere al financiamiento de viviendas, empleo, salud, asistencia social o ayuda legal. La variedad de servicios depende de las necesidades de la persona que está siendo desplazada. Debe pedirle al representante de la Agencia que le informe acerca de los servicios específicos disponibles para ayudarlo a usted y a su familia.

¿Qué es un pago de gastos reales y razonables por mudanza y afines?

Usted tiene derecho a un pago por reubicación para cubrir el costo real razonable de su mudanza. Si elige un Pago de gastos reales y razonables por mudanza y afines, usted puede incluir en su reclamo los costos razonables de:

- Transporte para usted y su familia.
- Embalaje, mudanza y desembalaje de los bienes de su vivienda.
- Desconexión y reconexión de los electrodomésticos de la vivienda y otros bienes muebles (p. ej. teléfono y TV por cable).
- Depósito de los bienes de la vivienda, según sea necesario.
- Seguro por el valor de reemplazo de sus bienes durante la mudanza y el almacenamiento necesario.
- El valor de reemplazo de bienes perdidos, robados o dañados en la mudanza (pero no por su descuido), cuando el seguro que los cubre no está razonablemente disponible.

La Agencia explicará todos los costos elegibles por mudanza, así como aquellos que no lo son. Usted debe ser capaz de dar cuenta de todos los costos en los que incurra; por lo tanto, conserve todos los recibos. Seleccione con cuidado a la compañía de mudanzas. La Agencia lo puede ayudar a elegir una compañía de mudanzas confiable y acreditada.

Usted puede elegir pagar los costos de su mudanza y que la Agencia se los devuelva o, si prefiere, puede solicitar que la Agencia le pague a la compañía de mudanzas. En cualquiera de los dos casos, informe a la Agencia antes de mudarse.

¿Qué es un pago fijo por mudanza?

Si elige un Pago fijo por mudanza, usted recibirá un pago en función de la cantidad de salas de muebles que mudará, según se muestra en el Programa de Costo Fijo de Mudanza Residencial. La Agencia tiene una copia del programa y lo ayudará a decidir si este pago es lo mejor para usted.

Si no tiene una cantidad extraordinariamente grande de bienes muebles para mudar y es capaz de mudarse por sus propios medios, este pago sería lo más ventajoso para usted. No necesita ninguna documentación especial para respaldar su reclamo. Solo debe mudar sus bienes muebles y completar el formulario apropiado de reclamo para recibir su pago.

Quiero comprar otra vivienda. ¿Cuánta asistencia recibiré para la compra?

Para ayudarlo a comprar una vivienda de reemplazo comparable, usted recibirá Asistencia para la Compra equivalente a la suma de los tres costos siguientes:

- **Diferencial de precio de compra.** Si el costo de la vivienda de reemplazo supera el monto que la Agencia paga por su vivienda actual, es posible que usted sea elegible para recibir un pago que cubra la diferencia. La Agencia le informará por escrito la ubicación y el costo de una vivienda de reemplazo comparable (y le explicará la base de su determinación), de forma tal que usted sepa por adelantado cuánta asistencia puede recibir. Esa información debería ayudarlo a decidir cuánto desea pagar por una vivienda de reemplazo.

Usted es libre de comprar cualquier unidad de vivienda digna, segura y que esté en condiciones sanitarias. Si el precio de compra es menor que el costo de una vivienda de reemplazo comparable, el pago estará limitado a la diferencia real. Si este supera el costo de una vivienda de reemplazo comparable, el pago se basará en el costo de una vivienda comparable.

Ejemplos: Digamos que la Agencia paga \$120,000 para comprar su vivienda y que una vivienda de reemplazo comparable cuesta \$130,000.

- ❖ Si usted paga \$129,000 por una vivienda de reemplazo, usted recibiría un pago del diferencial de \$9,000 (la diferencia entre el pago de la Agencia por la adquisición de su vivienda y el costo de su vivienda de reemplazo).
- ❖ Si usted paga \$132,000 por una vivienda de reemplazo, usted recibiría un pago del diferencial de \$10,000 (la diferencia entre el pago de la Agencia por la adquisición y el costo de su vivienda de reemplazo comparable).

- **Pago del diferencial por intereses de la hipoteca.** Este monto cubre el "valor actual" de los costos adicionales necesarios para financiar la compra de una vivienda de reemplazo que se originen si la tasa de interés que debe pagar por una nueva hipoteca es mayor que la tasa de interés sobre la hipoteca de su vivienda actual. También cubre otros costos del servicio de deuda. El pago se basa en el monto menor de: el saldo de la hipoteca de su vivienda actual o el monto de su nueva hipoteca. Para ser elegible, la hipoteca de su vivienda debe haber sido un gravamen válido por, al menos, 180 días antes de la oferta de compra inicial por escrito de la Agencia por su vivienda.

Debe proveer a la Agencia una copia de su hipoteca lo más pronto posible. Sobre la base de esa información y los términos y condiciones actuales del financiamiento de la nueva hipoteca, la Agencia calculará el pago aproximado del diferencial por los intereses de la hipoteca para el cual será elegible, le informará ese monto y le explicará las condiciones en las que se basa ese monto. El pago estará disponible con el diferencial del precio de compra de manera oportuna para reducir el monto que usted debe pedir prestado para comprar su nueva vivienda.

- **Gastos secundarios.** Este monto cubre aquellos costos adicionales generalmente cobrados cuando uno compra bienes inmuebles, tales como el costo por preparar la escritura y los costos de registro; el costo del seguro de título, timbre de ingresos e impuestos a la transferencia (que no superen el costo para una vivienda de reemplazo comparable); costos por solicitud de préstamo, gastos de formalización del préstamo y valuación; el costo de un informe crediticio; y otros costos como la certificación de la solidez estructural, inspección de la vivienda e inspección de termitas. No cubre gastos prepagos, como los impuestos y el seguro de la propiedad.

Recuerde: el pago total por su vivienda de reemplazo es la suma del diferencial de precio de compra, el diferencial de los intereses de la hipoteca y los gastos secundarios.

Para calificar para el pago, usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo digna, segura y que esté en condiciones sanitarias en el plazo de un año después de: la fecha de su

mudanza o la fecha en que recibe el pago final por la adquisición de su vivienda actual, la que sea posterior. Sin embargo, la Agencia extenderá este período por una buena causa.

Si decido rentar, en lugar de comprar otra cosa, ¿cuánta ayuda voy a recibir?

Si decide rentar en lugar de comprar una vivienda de reemplazo, es posible que sea elegible para recibir **Asistencia para la renta**. La asistencia cubre un período de 42 meses y se calcula de la siguiente manera:

La asistencia necesaria para un mes se basa en la diferencia entre la renta de mercado para su vivienda actual (incluidos servicios públicos), según determine la agencia y una vivienda de alquiler comparable disponible en el mercado (incluidos servicios públicos). Esa necesidad mensual, si la hubiera, se multiplica por 42 para determinar el monto total que usted recibirá. Este monto se le pagará directamente a usted en cuotas mensuales u otros pagos periódicos.

Ejemplos: Digamos que la "renta de mercado" mensual y el costo promedio por servicios públicos de su vivienda actual son \$250 y la renta mensual y los costos promedio estimados de servicios públicos para una vivienda de reemplazo comparable son \$350.

- ❖ Si usted alquila una vivienda de reemplazo por \$360 por mes, incluidos los cargos estimados por servicios públicos, usted recibirá \$4,200. Ese monto es 42 veces \$100 (la diferencia entre la renta de mercado de su vivienda actual [\$250] y el costo de una vivienda de reemplazo comparable [\$350]).
- ❖ Si usted alquila una vivienda de reemplazo por \$310, incluidos los cargos mensuales promedio estimados por servicios públicos, usted recibirá \$2,520. Ese monto es 42 veces \$60 (la diferencia entre la "renta mensual base" de su vivienda actual [\$250] y el costo real de su nueva vivienda [\$310]).

Para calificar para la asistencia para la renta, usted debe rentar y ocupar una vivienda digna, segura y que esté en condiciones sanitarias en el plazo de un año después de: la fecha de su mudanza o la fecha en que recibe el pago final por la adquisición de su vivienda actual, la que sea posterior. Sin embargo, la Agencia extenderá este período por una buena causa. El monto de la asistencia para la renta no puede superar el diferencial de precio de compra calculado.

¿Debo presentar un reclamo para obtener un pago por reubicación?

Sí. Usted debe presentar un reclamo para cada pago por reubicación. La Agencia le suministrará los formularios de reclamo necesarios, lo ayudará a completarlos y le explicará el tipo de documentación, si la hubiera, que debe presentar para poder recibir sus pagos por reubicación.

Si debe pagar algún gasto de reubicación antes de mudarse (p. ej. un depósito al firmar un contrato por la compra de una nueva vivienda), hable acerca de sus necesidades financieras con la Agencia. Usted podrá obtener un pago por adelantado para hacer frente a estos costos. Un pago por adelantado para comprar una vivienda se puede poner en "custodia". Se puede realizar un pago por adelantado para gastos de mudanza directamente a la compañía de mudanzas para asegurar que la mudanza se complete de manera oportuna.

Usted debe presentar su reclamo dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de su mudanza o de la fecha en que recibe el pago final por la adquisición de su vivienda actual. Sin embargo, le conviene presentarlo lo antes posible después de su mudanza. Cuanto antes presente su reclamo, más pronto se puede procesar y pagar. Si no puede presentar su reclamo dentro de los 18 meses, solicite a la Agencia que extienda este período.

Tenga cuidado de no confundir este período de 18 meses con el período de 12 meses dentro del cual debe comprar o rentar y ocupar una vivienda de reemplazo para poder ser elegible para un pago por vivienda de reemplazo.

Se le pagará de inmediato luego de que presente un reclamo aceptable. Si hay alguna duda con respecto a su derecho a un pago por reubicación o el monto del pago, se le notificará por escrito el problema, así como la medida que puede tomar para resolver el asunto.

¿Debo pagar impuestos federales a las ganancias sobre mis pagos por reubicación?

No. El artículo 216 de la URA establece que no debe informar pagos por reubicación como parte de su ingreso bruto con fines impositivos federales. Para obtener información sobre impuestos a las ganancias estatales y locales, debe consultar a la oficina del impuesto a las ganancias estatal o local en su área o con su asesor impositivo personal.

¿Qué sucede si no recibo la ayuda necesaria? ¿Puedo apelar?

Si no está de acuerdo con la decisión de la Agencia respecto de su derecho a recibir asistencia para la reubicación o el monto de un pago, o la idoneidad de la vivienda a la cual se le ha referido, puede apelar la decisión de la Agencia.

La Agencia le informará los procedimientos de apelación. Como mínimo, tendrá 60 días para presentar su apelación en la Agencia. Su apelación debe ser por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, la Agencia lo ayudará a preparar su apelación.

Si usted es una persona de ingresos bajos o medios y no está satisfecha con la determinación de la Agencia sobre su apelación, es posible que tenga un derecho adicional a solicitar una revisión administrativa de esa decisión (p. ej. por parte del HUD o del estado). La Agencia le explicará si esa opción está disponible.

Usted puede contar con una decisión justa en cualquier apelación. Sin embargo, si no está satisfecho con la decisión administrativa final sobre su apelación, puede solicitar una revisión del asunto por parte de los tribunales.

Tengo más preguntas. ¿Quién me las responderá?

Si tiene más preguntas después de leer este folleto, comuníquese con la Agencia y hable de sus inquietudes con el representante de la Agencia.

Agencia:

Dirección:

Horario de atención:

Número de teléfono:

Persona de contacto:

(NOTA: Actualizado para incorporar los cambios legales MAP-21 a la URA con vigencia a partir del 10/01/2014. Tenga en cuenta que las regulaciones actuales de la URA del título 49 del CFR, parte 24, se revisarán en una legislación futura de la URA para reflejar los cambios de MAP-21. Para información adicional sobre los cambios de MAP-21 a la URA para programas del HUD, consulte el Aviso del HUD CPD-14-09 en el siguiente sitio web: <http://portal.hud.gov/hudportal/documents/huddoc?id=14-09cpdn.pdf>.)