

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

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

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

Introducción

Este folleto describe la asistencia para la reubicación y los pagos que se brindan a negocios, organizaciones sin fines de lucro y granjas desplazados 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). Esto incluye a cualquier ocupante que se mude de una propiedad inmueble, o que mude bienes muebles de un bien inmueble, como resultado directo de la adquisición, rehabilitación o demolición para un proyecto federal o para un proyecto en el que se utilizan fondos federales. Si usted recibe una notificación de que será desplazado, es importante que **no se mude** antes de averiguar qué debe hacer para recibir los pagos por reubicación y demás asistencia a la que tiene derecho.

Conforme a la Ley Pública 105-177, 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 acerca de su reubicación, 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 una persona desplazada elegible, se le ofrecerá la siguiente asistencia financiera y de asesoramiento:

- Los **servicios de asesoramiento** incluyen remisiones a lugares adecuados para la reubicación, ayuda para preparar los formularios de reclamo para los pagos por reubicación y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.
- El **pago de gastos por mudanza y restablecimiento** se puede dividir en dos categorías generales:
 - * **Pago de gastos reales y razonables por mudanza y afines.** Si elige este pago, también puede ser elegible para un **Pago de gastos por restablecimiento**, hasta \$25,000.
 - * **Pago fijo** (pago “en lugar de”). Como alternativa a recibir el pago de gastos reales y razonables por mudanza y restablecimiento y afines, determinadas personas son elegibles para elegir un **Pago fijo** por el monto de \$1,000 - \$40,000.

Preguntas generales

¿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 no debe mudarse antes de recibir esa notificación. Si lo hace, es posible que no sea elegible para recibir asistencia para la reubicación.

¿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.

¿Qué tan pronto me tendré que mudar?

Se harán todos los esfuerzos razonables para darle tiempo suficiente para que encuentre una ubicación de reemplazo adecuada y restablezca su negocio. 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 previo aviso por escrito enviado, por lo menos, con 90 días de antelación.

¿Cómo encontraré una ubicación de reemplazo?

La Agencia le brindará información actual sobre ubicaciones de reemplazo disponibles que satisfagan sus necesidades. La Agencia también puede proporcionarle nombres de agentes y corredores inmobiliarios que pueden ayudarlo a encontrar el tipo de ubicación de reemplazo que usted necesita.

Si bien la Agencia lo ayudará a conseguir una ubicación de reemplazo adecuada, usted debe tener un rol activo para encontrar y reubicarse en una ubicación de su elección; nadie conoce sus necesidades mejor que usted. Al buscar una ubicación de reemplazo para su negocio, usted debe asegurarse de que no haya requisitos de urbanización o de otro tipo que restrinjan excesivamente sus operaciones previstas.

¿Qué otra asistencia tendré a mi disposición?

Además de ayudarlo a encontrar una ubicación de reemplazo adecuada, la Agencia le brindará otra asistencia, según sea necesario. Esto incluye suministrar información sobre programas federales, estatales y locales que pueden ser de ayuda para restablecer un negocio. Por ejemplo, la Administración de Pequeñas Empresas (*Small Business Administration*, SBA) brinda asistencia directiva y técnica a algunas empresas.

Debe pedirle al representante de la Agencia que le informe acerca de servicios específicos que puedan estar disponibles para ayudarlo.

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

Antes de hacer algún preparativo para mudarse, notifique a la Agencia tan pronto como sea posible. La Agencia hablará con usted de la mudanza y lo asesorará sobre los pagos de reubicación para los que puede ser elegible, los requisitos que debe cumplir y cómo obtener un pago.

Planeo discontinuar mi negocio en lugar de mudarme. ¿Qué debo hacer?

Si ha decidido discontinuar su negocio en lugar de restablecerse, es posible que aún sea elegible para recibir un pago. Comuníquese con la Agencia y hable sobre su decisión de discontinuar su negocio. Se le informará el pago, si lo hubiera, para el cual puede ser elegible y los requisitos que debe cumplir para obtener ese pago.

Yo soy dueño de esta propiedad. ¿Se me pagará por ella antes de tener que mudarme?

Si llega a un acuerdo negociado para vender su propiedad a una agencia pública, 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 solicitar una indemnización adicional por su propiedad).

Solicite a la Agencia que le suministre una copia del folleto de información de HUD: **Cuando una agencia pública adquiere su propiedad (HUD-1041-CPD)**. Si tiene alguna pregunta sobre la adquisición de su propiedad, comuníquese con la Agencia.

¿Qué gastos de mudanza son elegibles para el pago?

Si elige un Pago de gastos reales y razonables por mudanza y afines, usted puede incluir en su reclamo el costo razonable y necesario de:

- Transporte de la persona desplazada y de los bienes muebles. Los costos de transporte que superen las 50 millas no son elegibles, salvo que la Agencia determine que se justifica esa reubicación a más de 50 millas.
- Embalar, guardar en cajas, desembalar y sacar de las cajas bienes muebles.
- Desconectar, desmontar, quitar, volver a ensamblar y reinstalar bienes muebles reubicados, entre ellos, maquinaria, equipos, bienes muebles sustitutos y conexiones a servicios públicos disponibles en el edificio; también incluye modificaciones a los bienes muebles, entre ellas, aquellas exigidas por leyes, códigos u ordenanzas federales, estatales o locales, necesarias para adaptarlos a la estructura de reemplazo, al sitio de reemplazo o a 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 muebles.
- Almacenamiento de los bienes muebles por un período que no supere los 12 meses, salvo que la Agencia determine que es necesario un período más prolongado.
- Seguro por el valor de reemplazo de bienes en relación con la mudanza y el almacenamiento necesario.
- El valor de reemplazo de bienes perdidos, robados o dañados en el proceso de la mudanza, cuando el seguro que cubre tal pérdida, robo o daño no está razonablemente disponible.
- Toda licencia, permiso, tasa o certificación necesarios en la ubicación de reemplazo. Sin embargo, el pago se puede basar en la vida útil restante de la licencia, permiso, tasa o certificación existentes.
Servicios profesionales según la Agencia determine que son reales, razonables y necesarios para: Planificar la mudanza de los bienes muebles; mudar los bienes muebles; e instalar los bienes muebles reubicados en la ubicación de reemplazo.
- Rediseñar letreros y reemplazar artículos de papelería que hubiera al momento del desplazamiento que se vuelvan obsoletos como consecuencia de la mudanza.

- Pérdida directa y real de bienes muebles tangibles, incurrida como consecuencia de la mudanza o discontinuación de la operación del negocio o de la granja. El pago consistirá en el monto menor de:
 - (1) El valor justo de mercado en vigencia del artículo, en su condición actual para uso continuado, menos las ganancias de su venta; o
 - (2) El costo estimado de mudar el artículo en su condición actual, pero sin incluir ninguna asignación para almacenamiento o para reconectar una pieza del equipo, si el equipo está almacenado o sin ser usado en el sitio adquirido. Si se discontinúa la operación del negocio o de la granja, el costo estimado de mudar el artículo se basará en una distancia de mudanza de 50 millas.
- El costo razonable incurrido para intentar vender un artículo que no será reubicado.
- Compra de bienes muebles sustitutos. Si un artículo de bienes muebles (que se utiliza como parte de la operación de un negocio o granja) no es mudado, pero es reemplazado de inmediato con un artículo sustituto que realiza una función comparable en el sitio de reemplazo, la persona desplazada tiene derecho al pago del monto menor de:
 - (1) El costo del artículo sustituto, incluidos los costos de instalación en el sitio de reemplazo, menos toda ganancia de la venta o el intercambio del artículo reemplazado; o
 - (2) El costo estimado de mudar y reinstalar el artículo reemplazado, pero sin asignación para su almacenamiento.
- Búsqueda de una ubicación de reemplazo. Un negocio o granja tiene derecho al reembolso de gastos razonables y actuales, que no superen los \$2,500, incurridos en la búsqueda de una ubicación de reemplazo, entre ellos: Transporte; comidas y alojamiento lejos del hogar; tiempo ocupado en la búsqueda, obtención de permisos, asistencia a audiencias de urbanización y negociaciones de la compra o arrendamiento de un sitio de reemplazo (sobre la base de un salario o ganancias razonables); honorarios pagados a un agente o corredor de bienes raíces para localizar un sitio de reemplazo (sin incluir honorarios o comisiones relacionados con la compra de tales sitios).
- Valor bajo/gran tamaño. Cuando el bien mueble a mudar es de bajo valor y de gran tamaño, y el costo de mudar el bien sería desproporcionado a su valor a criterio de la Agencia del desplazamiento, el pago admisible del costo de mudanza no superará el monto menor de: (1) el monto que sería recibido si el bien se vendiera en el sitio o (2) el costo de reemplazo de una cantidad comparable entregada en la nueva ubicación del negocio. Algunos ejemplos de ello incluyen, pero no se limitan a estos, arena almacenada, gravilla, minerales, metales y otros artículos similares de bienes muebles, según determine la Agencia.

Además de los gastos elegibles para mudar bienes muebles enumerados anteriormente, los siguientes artículos también constituyen gastos de mudanza elegibles si la Agencia determina que son verdaderos, razonables y necesarios:

- Conexión a servicios públicos cercanos disponibles desde el derecho de paso a mejoras en el sitio de reemplazo.
- Servicios profesionales (sobre la base de una tarifa por hora razonable previamente aprobada por la Agencia) realizados antes de la compra o arrendamiento de un sitio de reemplazo para determinar su idoneidad para la operación del negocio de la persona desplazada, entre ellos, análisis del suelo, estudios de viabilidad y mercadeo (sin incluir honorarios o comisiones directamente relacionados con la compra o arrendamiento de tal sitio).
- Tasas por impacto o evaluaciones únicas por el mayor uso previsto de los servicios públicos.

La Agencia explicará todos los costos elegibles por mudanza y afines, así como aquellos que no son elegibles. Usted debe ser capaz de dar cuenta de todos los costos en los que incurra; por lo tanto,

conserve todos los recibos. La Agencia le informará la documentación necesaria para respaldar su reclamo.

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, seleccione con cuidado a la compañía de mudanzas. La Agencia lo puede ayudar a elegir una compañía de mudanzas confiable y acreditada.

Además, mantenga informada a la Agencia sobre sus planes de mudanza. Usted debe dar a la Agencia un aviso por escrito con una antelación razonable de la fecha aproximada del comienzo de su mudanza o de la disposición de sus bienes muebles y un inventario de los artículos a mudar. La Agencia puede acordar pasar por alto este requisito. Debe permitir que la Agencia realice inspecciones razonables y oportunas de los bienes muebles tanto en la vieja ubicación como en la nueva, y que supervise la mudanza.

¿Qué es un pago de gastos por restablecimiento?

Si decide recibir un pago de sus gastos reales por mudanza y afines, es posible que también sea elegible para recibir un pago de gastos por restablecimiento, que no supere los \$25,000. Tales gastos deben ser razonables y necesarios, según determine la Agencia. Estos incluyen, entre otros, los siguientes:

- Reparaciones o mejoras a los bienes inmuebles de reemplazo según exijan las leyes, códigos u ordenanzas federales, estatales o locales.
- Modificaciones a los bienes de reemplazo para adaptar la operación del negocio o para que las estructuras de reemplazo sean aptas para la conducción del negocio.
- Costos de construcción e instalación de letreros externos para publicitar el negocio.
- Redecoración o reemplazo de superficies manchadas o gastadas en el sitio de reemplazo, tales como pintura, revestimientos o alfombras.
- Publicidad de la ubicación de reemplazo.
- Mayores costos de operación estimados durante los 2 primeros años en el sitio de reemplazo por artículos, tales como cargos de arrendamiento o alquiler; impuestos por bienes inmuebles o muebles; primas de seguro; y cargos por servicios públicos, sin incluir tasas por impacto.
- Otros artículos que la Agencia considere fundamentales para el restablecimiento del negocio.

¿Qué es un pago fijo por mudanza (pago “en lugar de”)?

Determinados negocios, organizaciones sin fines de lucro y granjas son elegibles para obtener un Pago fijo por mudanza, “en lugar de” recibir un pago de gastos reales y razonables por mudanza y afines y un pago de gastos por restablecimiento. El Pago fijo para la operación de un negocio o granja se basa en el promedio de las ganancias netas anuales del negocio o granja; el Pago fijo para una organización sin fines de lucro se basa en el promedio de los ingresos brutos anuales menos los gastos administrativos. Un Pago fijo no será menor de \$1,000 ni mayor de \$40,000. Consulte con la Agencia para ver si es elegible para esta opción de pago.

La Agencia le informará sobre su elegibilidad para este pago y la documentación que debe presentar para respaldar su reclamo.

Recuerde: si usted elige este pago, no tiene derecho al reembolso por ningún otro gasto de mudanza o restablecimiento.

¿Debo presentar un reclamo para un pago por reubicación?

Sí. Usted debe presentar un reclamo para un pago por reubicación. Sin embargo, la Agencia le suministrará el formulario de reclamo necesario, lo ayudará a completarlo y le explicará el tipo de documentación que debe presentar para poder recibir el pago.

Todos los reclamos de pagos por reubicación deben presentarse, a más tardar, 18 meses después de: Para los arrendatarios, la fecha de su mudanza; Para los propietarios, (1) la fecha de su mudanza; o (2) la fecha del pago final por la adquisición de su propiedad, la que sea posterior. 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 considere prolongar este período.

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 el problema por escrito, así como la medida que debe tomar para resolver el asunto.

Si debe pagar algún gasto de reubicación antes de mudarse, hable acerca de sus necesidades con la Agencia. Usted debería poder obtener un pago por adelantado. Un pago por adelantado se pondrá "en custodia" para asegurar que la mudanza se complete de manera oportuna.

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

Si la Agencia adquiere su propiedad, es posible que usted deba pagar una renta justa a la Agencia por el período entre la adquisición de la propiedad y la fecha de su mudanza. Tal renta no superará la renta de mercado para propiedades comparables en el área.

¿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.

Si no recibo la asistencia necesaria, ¿puedo apelar?

Sí. 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, 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 después de recibir la notificación por escrito de la determinación de la Agencia sobre su reclamo. Su apelación debe ser por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, la Agencia lo ayudará a preparar su apelación.

Si no está satisfecho con la decisión final de la Agencia 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 para reflejar los cambios de MAP-21. Para información adicional sobre los cambios de MAP-21 a la URA para programas y proyectos 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>).