



RESUMEN DE LOS REQUISITOS DE URA

URA es el acrónimo común de la ley federal conocida como la Ley de Políticas Uniformes de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, según enmendada.

Establece los estándares MÍNIMOS entre las agencias y los beneficiarios de fondos para la adquisición de bienes inmuebles y asistencia de reubicación para los programas y proyectos financiados con fondos federales.

Garantiza un trato uniforme, justo y equitativo a las personas cuyos bienes inmuebles se adquieren o que son desplazados en relación con proyectos financiados con fondos federales.

APLICABILIDAD URA

Si se utiliza asistencia financiera federal **en cualquier fase** de un proyecto en el que se adquieren bienes inmuebles o se desplazan a personas como resultado de una adquisición, rehabilitación o demolición, **se aplican los requisitos de la URA**.

ADQUISICIÓN DE BIENES INMUEBLES

- Una adquisición es la transferencia de propiedad o derechos sobre un bien inmueble de una entidad legal a otra O un contrato de arrendamiento a largo plazo de 15 años o más cuando se relaciona con un proyecto financiado por CDBG-DR.
- La agencia adquirente debe determinar el método de adquisición que aplica al proyecto ANTES de iniciar cualquier actividad de adquisición, ya sea una adquisición voluntaria (sin amenaza de expropiación forzosa) o involuntaria (usando amenaza de expropiación forzosa).
- En la expropiación forzosa solo puede usarse para un proyecto de uso público, lo que no incluye proyectos que beneficien principalmente a entidades privadas.
- Los requisitos de adquisición de bienes inmuebles de la Subparte B de URA no se aplican a las adquisiciones voluntarias.
 - El proyecto debe satisfacer todos los requisitos aplicables primero para ser determinado como una adquisición voluntaria.
 - Una adquisición voluntaria no se define como una propiedad a la venta o un vendedor dispuesto.
- Las donaciones pueden ocurrir cuando el dueño de la propiedad renuncia en su totalidad o en parte a la compensación justa; esta sigue siendo una adquisición sujeta a ciertos requisitos de la ley URA.
- Se requiere una tasación y una revisión de tasación para TODAS las adquisiciones, excepto para ciertas donaciones.
- El Departamento de Vivienda y Subrecipientes deben estar preparados para notificar adecuadamente a los propietarios por escrito, realizar una tasación, verificar la tasación, establecer una compensación justa, emitir una oferta por escrito, entablar negociaciones y documentar todo.
- Las Adquisiciones Involuntarias deben intentar ser resueltas a través de un acuerdo antes de usar expropiación forzosa.



ACTIVIDADES DE REUBICACIÓN

- Una persona desplazada tiene derecho a recibir notificaciones adecuadas por escrito, servicios de asesoramiento de reubicación, referidos a viviendas de reemplazo comparables, pagos por Vivienda de reemplazo y gastos de mudanza.
- Una persona desplazada no residencial puede ser una empresa, una granja o una organización sin fines de lucro que es elegible para los servicios de asesoramiento de reubicación y puede elegir entre el pago de gastos reales y razonables o un pago fijo en lugar de esa empresa, granja u organización.
- Algunos proyectos requieren que los ocupantes se reubiquen temporalmente, hasta que puedan regresar a su propiedad. Las regulaciones de URA establece requisitos mínimos para la reubicación temporal de inquilinos residenciales y no residenciales.
- Una “persona no desplazada” incluye muchas definiciones enumeradas en 24 C.F.R. § 24.2(a)(9)(ii) incluidos los propietarios de bienes inmuebles que se adquieren voluntariamente; estas personas normalmente no son elegibles para la asistencia de reubicación.

PLANIFICACIÓN

- La planificación de las actividades de adquisición y reubicación deben comenzar en las primeras etapas del proceso de planificación del proyecto para establecer el alcance, presupuesto, cronologías y métodos de ejecución y todas las partes responsables.
- Un proyecto bien planificado puede completarse a tiempo y según programado, mientras que un proyecto mal planificado puede provocar retrasos, déficit financiero e incumplimiento de URA.

NOTIFICACIONES

- Las regulaciones de URA tienen un gran impacto sobre los requisitos para notificar adecuadamente por escrito tanto a los propietarios como a los inquilinos relacionados con la adquisición de propiedades y la asistencia para la reubicación.
- Estas notificaciones brindan información importante sobre el proyecto, los derechos que tiene la persona afectada, sus protecciones y su elegibilidad para recibir asistencia de reubicación para pagos bajo URA.
- Es fundamental que el Departamento de Vivienda y Subrecipientes emitan los avisos correspondientes a las personas afectadas en el momento adecuado desde la propuesta hasta el compromiso de financiación y hasta la ejecución.

ARCHIVO DE DOCUMENTOS

- URA requiere que las agencias y los beneficiarios de fondos mantengan registros adecuados de las actividades de adquisición y desplazamiento para demostrar su cumplimiento.
- Documentación de adquisición y ocupación son necesarios independientemente de que se prevea un desplazamiento.

Si tiene preguntas relacionadas con URA, comuníquese con:
María Angélica Rodríguez, Esq. - fairhousing@vivienda.pr.gov