

ASISTENCIA PARA LA REUBICACIÓN A PROPIETARIOS RESIDENTES DE VIVIENDA 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, y sus reformas** (URA, siglas en inglés) a la mayoría de los propietarios de vivienda cuyas viviendas son adquiridas por una agencia pública para un proyecto federal o un proyecto en el cual se utilizan fondos federales.

Para ser elegible para la asistencia que se describe en este folleto, usted debe haber poseído y ocupado su vivienda durante por lo menos 180 días antes de que la Agencia se ofreciera a comprarla. Si ha poseído y ocupado su vivienda por menos de 180 días, pero por lo menos 90 días antes de que la Agencia ofreció comprarla, debe referirse al folleto del Departamento de Vivienda y Desarrollo titulado “**Asistencia Para la Reubicación de Inquilinos Desplazados de sus Hogares**” para un resumen de la asistencia de reubicación para la cual usted es elegible si ha poseído y ocupado su vivienda propia por menos de 90 días. Pongase en contacto con la Agencia para más información.

Si se le notifica que su vivienda será adquirida y a usted se le desplazará, 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 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, 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

(La edición previa está obsoleta)

form HUD-1044-CPD-1
Febrero 2005

Como propietario de vivienda, residente desplazado elegible, a usted se le ofrecerá la siguiente asistencia de asesoría general y económica:

- **Servicios de asesoría** Esto incluye recomendaciones de viviendas de reemplazo comparables, la inspección de la vivienda de reemplazo para asegurar que cumpla con las normas establecidas, ayuda preparando formularios de reclamación para los pagos de reubicación y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.
- **Pago real y razonable relacionado a sus de mudanza.** Usted puede escoger, uno de los siguientes:
 - **Pago real y razonable relacionado a sus Gastos de Mudanza y,**
 - **Pago de Mudanza Fijo, o**
 - **Una combinación de los dos, dependiendo de las circunstancias.**
- **Pago para la vivienda de reemplazo.** Para permitir que usted compre o si prefiere, alquile una vivienda de reemplazo que sea comparable, usted puede escoger, bien sea:
 - **Asistencia para comprar, o**
 - **Asistencia para alquilar.**

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

¿Se me pagará mi propiedad antes de que tenga que mudarme?

Si usted llega a un acuerdo para vender su propiedad a la Agencia, 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 de la propiedad en el mercado haya sido depositado en la corte. (Usted debería poder retirar esta cantidad inmediatamente, menos cualesquier cantidad necesaria para pagar por completo cualquier hipoteca u otros gravámenes sobre la propiedad y resolver cualquier problema especial de propietario. El retiro de la parte del dinero que le corresponde a usted no afectará su derecho a procurar indemnización adicional para su propiedad.)

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

Es posible que se le exija que pague una renta justa a la Agencia por el período entre la adquisición de la propiedad y la fecha en la que usted se muda. La renta no excederá la renta que se cobra por el uso de propiedades comparables.

(La edición previa está obsoleta)

form HUD-1044-CPD-1
Febrero 2005

¿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. Usted será elegible para la asistencia para la reubicación en la fecha en la que usted recibe la oferta por escrito de la Agencia de “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 asistencia para la reubicación. Para información acerca de la adquisición de su vivienda, pídale a la Agencia una copia del folleto “**Cuando una Agencia Pública Adquiere Su Propiedad.**”

¿Cómo sabrá la Agencia cuánta ayuda necesita?

Se le contactará en una fecha temprana y un representante de la Agencia lo entrevistará para determinar sus necesidades de reubicación y preferencias en cuanto a una vivienda de reemplazo y servicios asesores. La persona que lo entrevistará le hará ciertas preguntas acerca de usted y otros miembros de su familia. Le conviene suministrar la información para que la Agencia pueda ayudarlo a mudarse con mínimas dificultades. La información que usted suministre se mantendrá confidencial.

¿Cuándo tendré que mudarme?

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, informándole de (1) por lo menos una “vivienda comparable de reemplazo” que esté disponible para usted y (2) la fecha más temprana para la cual usted debe mudarse.

¿Qué es una vivienda comparable de reemplazo?

Una vivienda comparable de reemplazo es:

- Decente, segura y sanitaria.
- Funcionalmente equivalente a su vivienda actual.
- Efectivamente disponible para que usted la compre.
- Al alcance de sus medios financieros.
- Razonablemente accesible a su lugar de empleo.
- Generalmente tan bien ubicada con respecto a las instalaciones públicas y comerciales, tales como las escuelas y las compras, como su vivienda actual.
- No sujeta a condiciones ambientales irrazonablemente adversas.
- Disponible para todas las personas sin importar la raza, el color, la religión, el sexo o el origen nacional.

¿Qué es una vivienda decente, segura y sanitaria?

Una vivienda decente, segura y sanitaria es una vivienda que:

- Cumple con los requisitos locales aplicables de vivienda y tenencia.

También es vivienda que:

- Es estructuralmente sólida, está a prueba de la intemperie y ha sido bien mantenida.
- Contiene un sistema de alambrado eléctrico seguro y adecuado.
- Tiene un espacio para vivir adecuado para los ocupantes.
- Tiene una cocina con lavabo, agua corriente caliente y fría, y conexiones para una estufa y un refrigerador.
- Tiene un baño separado y completo, con agua corriente caliente y fría y una sistema de aguas residuales.
- Tiene calefacción, según lo exijan las condiciones del clima.
- Tiene una salida sin obstrucción a un espacio abierto y seguro al nivel del suelo.
- Es libre de cualquier barrera que impediría el uso razonable de la unidad, si usted es una persona con impedimentos físicos.

¿Me ayudará la Agencia a encontrar una vivienda de reemplazo?

Sí. Se le suministrarán recomendaciones de viviendas comparable de reemplazo. De ser posible, se le recomendarán por lo menos tres viviendas comparables de reemplazo. La asistencia económica máxima para la cual usted pueda reunir los requisitos se basará en el costo de la vivienda comparable de reemplazo más representativa que esté disponible para usted. Cuando la Agencia le dé su oferta de compra por escrito inicial le informará en ese momento, o dentro de un poco de tiempo, su elegibilidad para recibir asistencia para la reubicación, identificará la vivienda mas comparable para reemplazo y le explicará la asistencia máxima disponible.

Una vez que el representante de la Agencia entienda claramente sus necesidades y preferencias, él o ella trabajará con usted para asegurar que a usted se le dé la mejor opción de vivienda posible y le ofrecerá transporte para inspeccionar esas unidades.

Si hay una hipoteca sobre su vivienda actual, la Agencia le recomendará prestamistas que puedan suministrar financiamiento hipotecario para su vivienda nueva. Si el dinero pagado por su vivienda vieja es aplicado a la compra de su vivienda nueva, no debería haber ningún aumento en el número o la cantidad de sus pagos mensuales para el interés y el principal de la hipoteca.

¿Qué pasa si encuentro mi propia vivienda de reemplazo?

(La edición previa está obsoleta)

form **HUD-1044-CPD-1**
Febrero 2005

Usted tiene todo derecho a encontrar su propia vivienda de reemplazo. Sin embargo, antes de que compre o alquile, pídale a la Agencia que inspeccione la unidad para asegurar que sea decente, segura y sanitaria. Si la unidad de vivienda no es decente, segura y sanitaria, usted no recibirá ningún pago por la vivienda de reemplazo.

¿Qué pasa si tengo un problema obteniendo una vivienda de mi preferencia?

Si tiene un problema comprando o alquilando una vivienda de su preferencia, notifiquele a la Agencia de inmediato. La Agencia investigará el asunto y tratará de resolverlo. Usted recibirá esa ayuda sin importar si se le recomendó la unidad de vivienda o si la encontró usted mismo.

Si no puede comprar o alquilar una unidad de vivienda debido a prácticas discriminatorias por parte de un corredor de bienes raíces, agente de alquiler, prestamista o propietario, la Agencia le ayudará a registrar una queja formal de discriminación en la vivienda con el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE.UU. o la agencia de viviendas equitativas estatal o local apropiada.

¿Qué otros servicios recibiré?

Además de ayudarle a obtener una vivienda comparable de reemplazo, se suministrará otra asistencia, según sea necesario, a fin de minimizar el impacto de su mudanza. Esta asistencia podría incluir una recomendación a las agencias públicas y privadas apropiadas de financiamiento de viviendas, empleo, salud, bienestar o asistencia legal. La gama de servicios depende de las necesidades de la persona a la que se le está desplazando. Se le recomienda que le pida al representante de la Agencia que le explique acerca de los servicios específicos que estarán disponibles para ayudarle a usted y a su familia.

¿Qué es un pago para Gastos de Mudanza Real y Razonable?

Usted tiene derecho a un pago por reubicación para cubrir el costo real y razonable de su mudanza. Si usted escoge un Pago para Gastos reales y razonables de Mudanza y otros costos Relacionados, podrá incluir en su reclamación los siguientes:

- Transporte para usted y su familia.
- Empacar, mudar y desempacar sus bienes del hogar.
- Desconectar y volver a conectar los electrodomésticos del hogar y otros bienes personales (por ej., el teléfono y la televisión por cable).
- Almacenamiento de bienes del hogar, según pueda ser necesario.
- Seguro para el valor de reemplazo de sus bienes durante la mudanza y el almacenamiento necesario.
- El valor de reemplazo de bienes extraviados, robados o dañados en la mudanza (pero que no sea por negligencia suya) si no está razonablemente disponible el seguro.

La Agencia explicará todos los costos de mudanza, tanto los elegibles como los no elegibles. Usted tiene que estar en condiciones de rendir cuentas por cualquier costo en que

(La edición previa está obsoleta)

form **HUD-1044-CPD-1**
Febrero 2005

incurra, de manera que debe guardar todos sus recibos. Seleccione a su empresa de mudanza con cuidado. La Agencia puede ayudarle a seleccionar una empresa de mudanza confiable y de buena reputación.

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, infórmele a la Agencia antes de que se mude.

¿Qué es un Pago de Mudanza Fijo?

Si escoge un Pago de Mudanza Fijo, recibirá un pago que se basa en el número de habitaciones de muebles que usted mudará, según se muestra en la tabla de “Mudanza Residencial – Pago Fijo”. La Agencia tiene una copia de la tabla y le ayudará a decidir si este pago es lo que más le conviene.

Si no tiene una cantidad inusualmente grande de bienes personales que mudar y tiene la capacidad de hacer la mudanza usted mismo, este pago debería ser más ventajoso para usted. No se requiere ninguna documentación especial para justificar su reclamación. Lo único que tiene que hacer es mudar sus bienes personales y completar el formulario de reclamación apropiado para recibir su pago.

Quiero comprar otra vivienda. ¿Cuánta Asistencia para la Compra recibiré?

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

- **Diferencial del Precio de Compra.** Si el costo de la vivienda de reemplazo excede la cantidad que la Agencia paga por su vivienda actual será elegible para un pago por la diferencia. La Agencia le informará por escrito de la ubicación y el costo de una vivienda de reemplazo comparable (y le explicará la base de su determinación) para que usted sepa con anticipación cuánta asistencia podrá recibir. Esa información debería ayudarle a decidir cuánto quiere pagar por la vivienda de reemplazo.

Usted tiene la libertad para comprar cualquier unidad de vivienda decente, segura y sanitaria de su preferencia. Si el precio de compra es inferior al costo de una vivienda comparable de reemplazo, el pago se limitará a la diferencia efectiva. Si excede el costo de una vivienda comparable de reemplazo, 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 comparable de reemplazo cuesta \$130,000.

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

(La edición previa está obsoleta)

form **HUD-1044-CPD-1**
Febrero 2005

- **Pago de Diferencial de Interés Hipotecario.** Esta cantidad cubre el "valor actual" de los costos adicionales necesarios para financiar la compra de una vivienda de reemplazo que resulta si la tasa de interés que usted debe pagar para una hipoteca nueva es más alta que la tasa de interés sobre la hipoteca de su vivienda actual. Cubre también otros costos del servicio de la deuda. El pago se basa en la cantidad que resulte menor entre: el saldo de la hipoteca de su vivienda actual o su nueva cantidad hipotecaria. Para ser elegible, la hipoteca de su vivienda debe tener un gravamen válido durante por lo menos 180 días antes de la oferta de compra por escrito inicial de la Agencia para su vivienda.

Usted debe suministrarle a la Agencia una copia de su(s) hipoteca(s) tan pronto como sea posible. Con base en esa información y los términos y condiciones vigentes del nuevo financiamiento hipotecario, la Agencia calculará el pago diferencial de interés hipotecario aproximado para el cual usted será elegible, le informará esa cantidad y explicará las condiciones en el que se basan. El pago se hará disponible con el diferencial del precio de compra de manera oportuna para reducir la cantidad que usted tenga que pedir prestado para comprar su vivienda nueva.

- **Gastos incidentales.** Esta cantidad cubre aquellos costos adicionales que se cobran típicamente cuando uno compra bienes inmuebles, tales como el costo de preparar la escritura y los costos de inscripción; el costo del seguro de título, los timbres fiscales y los impuestos de transferencia (los cuales no deberán exceder el costo para una vivienda comparable de reemplazo); la solicitud de préstamo, los honorarios por originación del préstamo y el avalúo; el costo de un informe de crédito; y otros costos tales como el costo de una certificación de solidez estructural, inspección de vivienda e inspección de termitas. No cubre los gastos prepagados, tales como los impuestos sobre la propiedad y el seguro.

Recuerde, su pago por una vivienda de reemplazo total es la suma del diferencial del precio de compra, el diferencial del interés hipotecario y los gastos incidentales.

Para reunir los requisitos para el pago, usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria dentro de un año después de la que ocurra más tarde: la fecha en que usted se muda o la fecha en la que usted recibe el pago final para la adquisición de su vivienda actual. Sin embargo, la Agencia extenderá este período por buena causa.

Si decido alquilar, en vez de comprar, otra vivienda, ¿cuánta asistencia recibiré?

Si usted decide alquilar en vez de comprar una vivienda de reemplazo, usted podrá ser elegible para recibir **Asistencia de Alquiler**. La asistencia cubre un período de 42 meses y se calcula de la siguiente manera.

La asistencia necesaria para un mes está basada en la diferencia entre el alquiler mensual de su vivienda actual según el alquiler en el mercado (incluyendo los cargos para servicios públicos), determinado por la Agencia, comparado a la renta de una vivienda alquilada comparable en el mercado (incluyendo los cargos para servicios públicos). Esa necesidad

(La edición previa está obsoleta)

form **HUD-1044-CPD-1**

Febrero 2005

mensual, de haberla, se multiplica por 42 para determinar la cantidad total que usted recibirá. Esta cantidad se le pagará directamente a usted en pagos mensuales o otros pagos periódicos.

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

- Si usted alquila una vivienda de reemplazo por \$360 al mes, incluidos los cargos estimados por los servicios públicos, usted recibirá \$4,200. Esa cantidad es 42 multiplicado por \$100 (la diferencia entre el “alquiler en el mercado de alquiler mensual” de su vivienda actual (\$250) y el costo de una vivienda comparable de reemplazo (\$350)).
- Si usted alquila una vivienda de reemplazo por \$310, incluidos los cargos por servicios públicos mensuales promedio estimados, usted recibirá \$2,520. Esa cantidad es 42 multiplicado por \$60 (la diferencia entre el “alquiler mensual base” de su vivienda actual (\$250) y el costo efectivo de su vivienda nueva (\$310)).

Para reunir los requisitos para la asistencia de alquiler, usted debe alquilar y ocupar una vivienda decente, segura y sanitaria dentro de un año después de la fecha que ocurra mas tarde: la fecha en que se mude o la fecha en que usted recibe el pago final para la adquisición de su vivienda actual. Sin embargo, la Agencia extenderá este período por buena causa. La cantidad de la asistencia de alquilar no puede exceder el diferencial del precio de la compra.

¿Debo registrar una reclamación para obtener un pago de reubicación?

Sí. Usted debe registrar una reclamación para cada pago de reubicación. La Agencia le suministrará los formularios de reclamación necesarios, le ayudará a completarlos y le explicará el tipo de documentación, si la hubiere, que usted debe remitir a fin de recibir sus pagos por reubicación.

En caso de que sea necesario pagar cualquier gasto de reubicación antes de que se mude (por ej., un depósito cuando usted celebra el contrato para la compra de una vivienda nueva), hable con la Agencia acerca de sus necesidades económicas. Usted podrá obtener un pago por adelantado para pagar estos costos. Un pago por adelantado para comprar una vivienda puede colocarse en “plica”. Un pago por adelantado para los gastos de mudanza podrá pagársele directamente al contratista de mudanza para asegurar que la mudanza se complete oportunamente.

Usted debe registrar su reclamación dentro de 18 meses después de la fecha en que se muda o recibe el pago final para la adquisición de su vivienda actual. Sin embargo, le conviene registrarla tan pronto como sea posible después de que se mude. 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. Tenga cuidado de no confundir este período de 18 meses con el período de 12 meses dentro

(La edición previa está obsoleta)

form **HUD-1044-CPD-1**
Febrero 2005

del cual usted debe comprar o alquilar y ocupar una vivienda de reemplazo a fin de ser elegible para un pago por vivienda de reemplazo.

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 puede tomar para resolver el asunto.

¿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.

¿Qué pasa si no recibo la asistencia necesaria? ¿Puedo apelar?

Si no está de acuerdo con la decisión que toma la Agencia en cuanto a su derecho a la asistencia de reubicación o la cantidad de un pago o en cuanto a si la vivienda que se le ha recomendado es adecuada, 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. Su apelación debe hacerse por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, la Agencia le ayudará a preparar su apelación.

Si usted es una persona de bajos recursos o ingresos moderados y no queda satisfecho(a) con la determinación de la Agencia sobre su apelación, usted podrá tener un derecho adicional a solicitar una revisión administrativa de esa decisión (por ej., por HUD o por el Estado). La Agencia explicará si esta opción se encuentra disponible.

Usted puede esperar una decisión justa con respecto a cualquier apelación. Sin embargo, si no queda satisfecho(a) con la decisión administrativa definitiva con respecto a su apelación, puede procurar que las cortes conozcan la cuestión.

Tengo más preguntas. ¿Quién me las contestará?

Si tiene cualquier pregunta después de haber leído este folleto, póngase en contacto con la Agencia y discuta sus preocupaciones con un representante de la Agencia.

Agencia

Dirección

Horario de oficina

Número de teléfono

Persona con quien se debe poner en contacto
