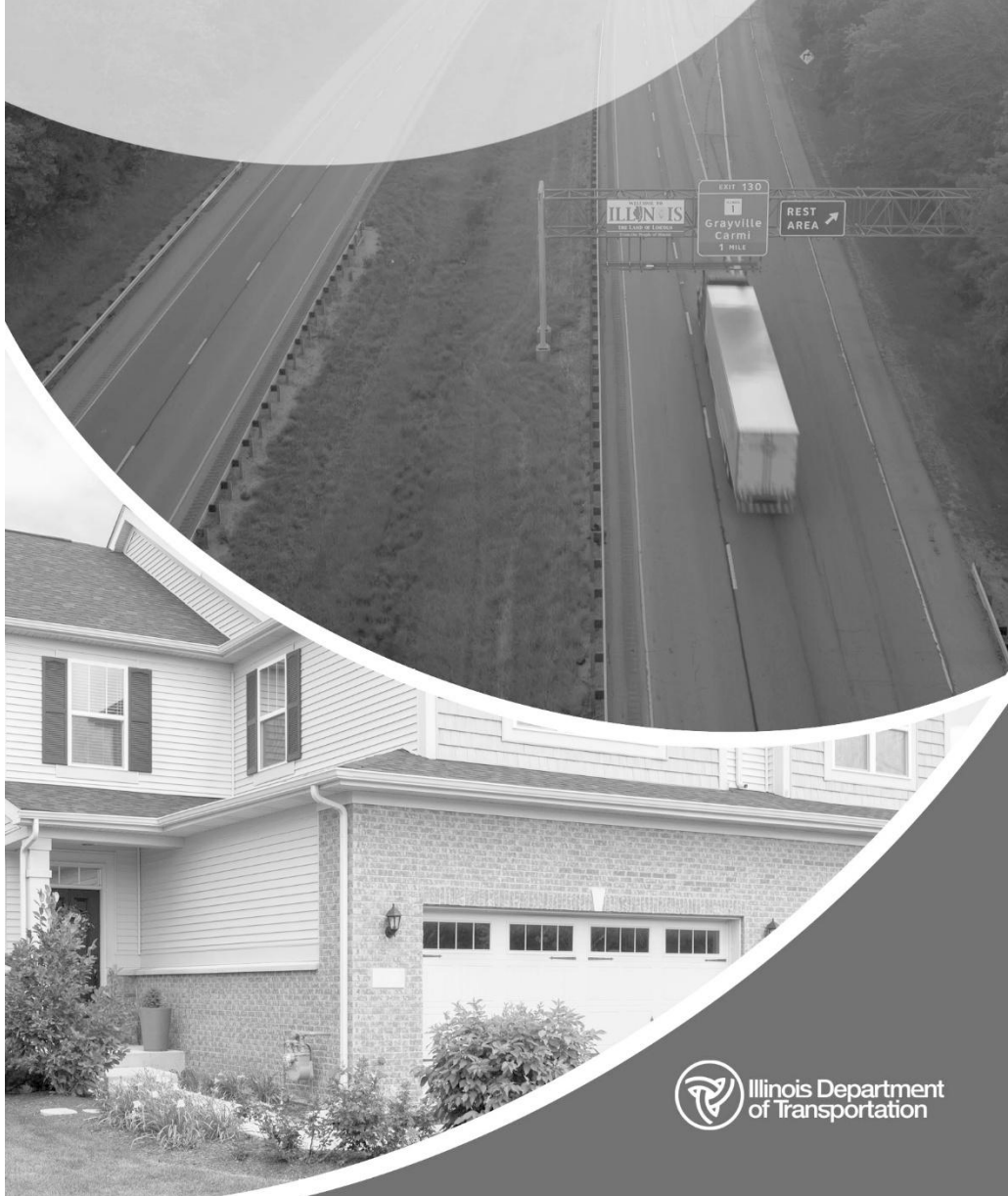


Sus derechos y beneficios

como persona desplazada Sus derechos y beneficios como persona desplazada



Illinois Department
of Transportation

ÍNDICE

Sección 1 - Información general

Introducción.....	1
Términos importantes utilizados en este folleto.....	2

Sección 2 - Servicios de asesoramiento para reubicación

General.....	7
Asistencia residencial.....	8
Asistencia a empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro.....	9

Sección 3 - Individuos y familias

Reembolso de costos de mudanza.....	10
Viviendas de reemplazo.....	11
Vivienda de reemplazo - Suplemento de compra.....	16
Vivienda de reemplazo - Asistencia para el alquiler.....	18
Vivienda de reemplazo - Asistencia para la entrada.....	20
Leyes federales y estatales de vivienda justa (Derechos civiles).....	21

Sección 4 - Empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro

Reembolso de costos de mudanza.....	23
Gastos de reestablecimiento.....	26
Pago fijo por gastos reales de mudanza (pago en sustitución).....	27

Sección 5 - Información adicional del programa

Oficina del proyecto.....	29
Los pagos de reubicación no se consideran ingresos.....	29
Derecho a apelar.....	29

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL

INTRODUCCIÓN

Los programas gubernamentales diseñados para beneficiar al público en general suelen resultar en la adquisición de propiedades privadas y, en ocasiones, en el desplazamiento de personas de sus residencias, empresas, granjas o organizaciones sin fines de lucro.

Para proporcionar un trato justo, consistente y equitativo a las personas desplazadas, el Congreso aprobó la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970, y la enmendó en 1987. Esta ley, llamada Ley Uniforme, es la base de la información que se trata en este folleto.

Las políticas y disposiciones de adquisición y reubicación para todos los programas y proyectos federales y asistidos por el gobierno federal están contenidas en la norma gubernamental publicada en el Registro Federal el 3 de mayo de 2024. Las normas se reimprimen cada año en el Código de Regulaciones Federales (CFR), Título 49, Parte 24. Todas las agencias gubernamentales federales, estatales, locales y otros que reciben asistencia financiera federal para programas y proyectos públicos que requieren la adquisición de bienes inmuebles deben cumplir con las políticas y disposiciones establecidas en la Ley Uniforme y la normativa.

La adquisición en sí no necesita financiación federal para que apliquen las normas. Si se utilizan fondos federales en cualquier fase del programa o proyecto, se aplican las normas de la Ley Uniforme.

Si se le requiere reubicarse como resultado de un programa o proyecto con ayuda federal, un agente de reubicación se pondrá en contacto con usted. El agente responderá a sus preguntas específicas y proporcionará cualquier información adicional que necesite. Si tienes una discapacidad que te impide leer o entender este folleto, se te proporcionará la asistencia adecuada. Debes notificar a la Agencia patrocinadora si tienes requisitos especiales para la asistencia.

Este folleto explica sus derechos como propietario o inquilino desplazado de un bien inmueble que será adquirido para un programa o proyecto financiado federalmente, y los distintos tipos de pagos de reubicación para los que podrías ser elegible.

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL

Los requisitos relacionados con la adquisición de propiedades se explican en otros dos folletos titulados:

- Proyectos de mejora de carreteras y ferrocarriles y derechos de propiedad
- Guía para propietarios de terrenos sobre la adquisición de tierras por el Departamento de Transporte de Illinois y expropiación

TÉRMINOS IMPORTANTES UTILIZADOS EN ESTE FOLLETO

Agencia

La agencia federal, estatal o agencia pública local (por ejemplo, un condado o ciudad) que utiliza fondos federales o asistencia financiera federal para un proyecto o programa que adquiere bienes inmuebles o desplaza a una persona. La Agencia puede contratar a una persona o empresa cualificada para actuar como agente de reubicación y administrar el programa de reubicación. Sin embargo, la Agencia sigue siendo responsable del programa y de cumplir con los requisitos federales.

Extranjero no legalmente presente en Estados Unidos

Un extranjero que no se encuentra legalmente presente en los Estados Unidos según se define en el 8 CFR 103.12 e incluye a un extranjero presente en Estados Unidos que no haya sido admitido ni concedido en libertad condicional en los Estados Unidos conforme a la Ley de Inmigración y Nacionalidad (8 U.S.C. 1101 y siguientes) y cuya estancia en Estados Unidos no haya sido autorizada por el Secretario de Seguridad Nacional de EE. UU., y un extranjero que esté presente en Estados Unidos tras la expiración del periodo de estancia autorizado por el Secretario de Seguridad Nacional de EE. UU. o que de otro modo viole los términos y condiciones de admisión, libertad condicional o autorización para permanecer en Estados Unidos.

La ley establece que si una persona desplazada es un extranjero que no está legalmente presente en Estados Unidos, dicha persona no es elegible para pagos o asistencia de reubicación bajo la Ley Uniforme, a menos que pueda demostrar a satisfacción de la Agencia que la denegación de asistencia para la reubicación supondría una dificultad

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL

excepcional y extremadamente inusual para su cónyuge, padre o hijo, que sea ciudadano de los Estados Unidos, o extranjero admitido legalmente para residencia permanente en Estados Unidos. La expresión «dificultades excepcionales y extremadamente inusuales» se centra en impactos significativos y demostrables en la salud, la seguridad o la cohesión familiar. Esta expresión pretende permitir el juicio por parte de la Agencia y no se presta a un estándar absoluto aplicable en todas las situaciones.

Al calcular los pagos de reubicación, si se determina que cualquier miembro de un hogar o propietario de una empresa no incorporada, granja o organización sin fines de lucro es considerado inelegible por no estar legalmente presente en Estados Unidos, no se les podrá realizar ningún pago de reubicación. Sin embargo, cualquier pago para el cual tal hogar, negocio no incorporado, granja o organización sin fines de lucro fuera elegible, se calculará:

- Para el hogar, en función del número de miembros elegibles, y
- Para el negocio no incorporado, granja o organización sin fines de lucro, basada en la proporción de propiedad entre propietarios elegibles e inelegibles.

Empresa

Cualquier actividad legal, excepto una granja, que se lleve a cabo:

- Principalmente para la compra, venta, arrendamiento o alquiler de bienes personales y/o inmuebles, y/o para la fabricación, procesamiento y/o comercialización de productos, mercancías y/o cualquier otro bien personal;
- Principalmente para la venta de servicios al público;
- Principalmente para fines publicitarios exteriores, cuando la pantalla debe moverse como resultado del proyecto; o
- Por una organización sin fines de lucro que haya establecido su estatus de entidad bajo la legislación federal o estatal aplicable.

Persona desplazada

Cualquier persona (física, familiar, sociedad, asociación o corporación) que se traslade permanentemente de bienes inmuebles, o que traslade sus bienes personales de la propiedad como resultado directo de.

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL

- Un aviso escrito de intención de adquirir, rehabilitar y/o demoler, iniciar negociaciones o la adquisición de dicha propiedad inmobiliaria total o parcialmente para un proyecto;
- Rehabilitación o demolición para un proyecto; o
- Un aviso escrito de intención de adquirir, o la adquisición, rehabilitación o demolición de, total o parcialmente, otra propiedad inmobiliaria sobre la que la persona realice un negocio o explotación agrícola, para un proyecto. Sin embargo, la elegibilidad para dicha persona según este párrafo solo se aplica para obtener servicios de asesoramiento en asistencia para la reubicación y gastos de mudanza.

Vivienda

El lugar de residencia permanente o consuetudinaria y habitual de una persona, según la costumbre o ley local, incluye una casa unifamiliar; una unidad unifamiliar en una propiedad bifamiliar, multifamiliar o multiusos; una unidad de un condominio o de un proyecto de vivienda cooperativa; a casa móvil; o cualquier otra unidad residencial.

Granja

Cualquier actividad realizada única o principalmente para la producción de uno o más productos agrícolas o mercancías, incluyendo madera, para venta y uso doméstico, y produciendo habitualmente dichos productos o productos en cantidad suficiente para poder contribuir materialmente al sustento del operador.

Inicio de las negociaciones

El término inicio de negociaciones significa lo siguiente:

- Siempre que el desplazamiento resulte de la adquisición de la propiedad inmueble, el inicio de las negociaciones significa la entrega de la oferta inicial por escrito de compensación justa por parte de la Agencia al propietario o al representante del propietario para comprar la propiedad inmobiliaria para el proyecto. Sin embargo, si la Agencia emite un aviso de su intención de adquirir, rehabilitar o demoler la propiedad inmueble, y una persona se traslada después de ese aviso, pero antes de entregar la oferta inicial por escrito, el inicio de negociaciones significa el traslado real de la persona de la propiedad.

SECCIÓN 1 - INFORMACIÓN GENERAL

- Siempre que el desplazamiento sea causado por la rehabilitación o demolición de la propiedad (y no haya adquisición relacionada), el inicio de negociaciones significa la notificación por escrito a la persona de que será desplazada por el proyecto o, si no hay aviso, la mudanza efectiva de la persona fuera de la propiedad.
- En caso de una reubicación permanente de un inquilino como resultado de una adquisición voluntaria de un bien inmueble, el inquilino no es elegible para asistencia para la reubicación hasta que exista un acuerdo escrito vinculante entre la Agencia y el propietario que obligue a la Agencia a comprar la propiedad.

Una persona que se traslada antes del inicio de las negociaciones no califica como persona desplazada a menos que la Agencia determine que la persona fue desplazada como resultado directo del proyecto.

Caravana

Incluye casas prefabricadas y vehículos recreativos utilizados como viviendas. Un vehículo recreativo capaz de proporcionar alojamiento puede considerarse una vivienda de reemplazo si:

- Se compra y ocupa como lugar principal de residencia;
- Está situada en un terreno comprado o alquilado y está conectada o dispone de todos los servicios necesarios para funcionar como vivienda en la fecha de la inspección de la Agencia; y
- La vivienda, tal como está ubicada, cumple con todos los requisitos locales, estatales y federales para una vivienda decente, seguro y sanitaria. Las normativas de algunas jurisdicciones locales no permiten considerar estos vehículos como viviendas decentes, seguras y sanitarias. En esos casos, el vehículo recreativo no calificará como vivienda de reemplazo.

Organización sin fines de lucro

Una organización que está constituida bajo las leyes aplicables de un estado como organización sin fines de lucro, y está exenta de pagar impuestos federales sobre la renta según la Sección 501 del Código de Rentas Internas (26 U.S.C. 501).

Persona requerida a mudarse temporalmente

Una persona que está obligada a mudarse, o traslada sus bienes personales de la propiedad inmobiliaria, como resultado directo de un proyecto pero no obligada a mudarse de forma permanente. Dicha determinación será tomada por la Agencia de acuerdo con cualquier requisito, política o guía establecida por la agencia federal que financia el proyecto. Como mínimo, para las personas que deban desplazarse temporalmente, las Agencias deben asegurarse de que se presten los servicios y la asistencia necesarios.

Bienes muebles

Un derecho o interés en cosas de naturaleza temporal o móvil; cualquier cosa que no se considere propiedad inmobiliaria.

Programa o proyecto

Una actividad o serie de actividades realizadas por una agencia federal, o una actividad llevada a cabo por una agencia estatal o local con asistencia financiera federal en cualquier fase de la actividad.

Hipoteca inversa

Una primera hipoteca que prevee pagos futuros al propietario basados en el patrimonio acumulado y que un acreedor de vivienda está autorizado a hacer bajo cualquier ley o regulación federal o estatal. Las hipotecas inversas suelen estar disponibles para personas de 62 años o más, no requieren un pago mensual de hipoteca y pueden utilizarse para acceder al valor neto de una vivienda. La hipoteca inversa vence cuando ninguno de los prestatarios originales vive en la casa, si los impuestos o seguros se atrasan, o si la propiedad cae en deterioro. (también conocido como Hipoteca de Conversión de Garantía de la Vivienda)

Pequeñas empresas

Una empresa que no tenga más de 500 empleados trabajando en el lugar que sea adquirida o desplazada por un programa o proyecto, cuyo sitio es el lugar de actividad económica. Un sitio ocupado únicamente por letreros, pantallas o dispositivos publicitarios exteriores no califica como negocio a efectos del beneficio de gastos de reestablecimiento.

SECCIÓN 2 - SERVICIOS DE ASESORAMIENTO EN REUBICACIÓN

GENERAL

Cualquier persona desplazada, familia, empresa, granja o organización sin fines de lucro debe recibir servicios de asesoramiento en asistencia para la reubicación con el fin de localizar una propiedad de reemplazo adecuada. Cualquier persona obligada a mudarse temporalmente por el proyecto, según lo determine la Agencia, también recibirá servicios de asesoramiento en reubicación conforme a la normativa del programa.

Estos servicios son proporcionados por agentes de reubicación cualificados empleados por la Agencia. Su objetivo y deseo es servirte y ayudarte en todo lo posible para ayudarte a trasladarte con éxito.

Recuerda, tu agente de reubicación está ahí para ayudarte y asesorarte, así que asegúrate de aprovechar al máximo sus servicios. No dudes en hacer preguntas y asegúrate de comprender completamente todos sus derechos y beneficios.

Si lo deseas, puedes designar a un representante para recibir notificaciones y documentos de reubicación en tu nombre. Tu agente de reubicación te proporcionará un formulario para documentar el nombre y la información de contacto del representante, así como los avisos o documentos que el representante está autorizado a recibir.

Todos los avisos de traslado estarán redactados en un lenguaje claro y comprensible. Las personas que no puedan leer y comprender el aviso recibirán la traducción y asesoramiento adecuados. Cada aviso indicará el nombre y número de teléfono de su agente, a quien se puede contactar para responder preguntas u otra ayuda.

A una persona con discapacidad se le proporcionará la ayuda necesaria para localizar y mudarse a una vivienda o lugar de reemplazo. La persona debe notificar a la Agencia cualquier necesidad especial de asistencia.

Servicios sociales proporcionados por otras agencias

Tu agente de reubicación estará familiarizado con los servicios que ofrecen otras agencias públicas y privadas en tu comunidad. Si tienes

SECCIÓN 2 - SERVICIOS DE ASESORAMIENTO EN REUBICACIÓN

problemas especiales, el agente hará todo lo posible por conseguir los servicios de esas agencias con personal cualificado que tenga la experiencia necesaria para ayudarte. Haz conocer sus necesidades para que pueda recibir la ayuda que necesita.

ASISTENCIA RESIDENCIAL

Un agente de reubicación se pondrá en contacto con usted y lo entrevistará para determinar sus necesidades y deseos de vivienda, así como sus necesidades de asistencia. También se explicarán los pagos de reubicación y otras ayudas a las que puedas tener derecho, los requisitos de elegibilidad relacionados y los procedimientos para obtener dicha ayuda.

Según la información recopilada en la entrevista, el agente de reubicación ofrecerá asistencia y proporcionará un listado actualizado de propiedades de reemplazo comparables. Se te proporcionará una determinación por escrito sobre la cantidad de pago de reemplazo por vivienda para la que cumples los requisitos. El agente puede proporcionar información sobre programas federales, estatales y de vivienda de otro tipo, préstamos para desastres y otros, así como otros programas que ofrecen asistencia a personas desplazadas y asistencia técnica para solicitar dicha asistencia.

Se ofrecerá transporte para inspeccionar las referencias de viviendas. La Agencia te proporcionará asesoramiento o te ayudará a obtener ayuda de otras fuentes para minimizar las dificultades al adaptarte a tu nueva ubicación.

No se te puede exigir mudarte a menos que al menos se te ponga a disposición una vivienda de reemplazo decente, seguro y sanitaria (DSS) comparable.

Por favor, informa a tu agente si identificas una posible vivienda de reemplazo para que pueda ser inspeccionada y asegurarse de que cumple con los estándares del DSS.

SECCIÓN 2 - SERVICIOS DE ASESORAMIENTO EN REUBICACIÓN

ASISTENCIA A EMPRESAS, GRANJAS Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

Un agente de reubicación se pondrá en contacto contigo y te entrevistará para conocer sus necesidades, los requisitos del sitio de reemplazo y estimar el tiempo necesario para realizar la mudanza. Los servicios y pagos de la reubicación se explicarán de acuerdo con tu elegibilidad. Es importante explicar al agente cualquier problema previsto. Durante la entrevista inicial, el agente de mudanzas hará muchas preguntas para determinar tu capacidad financiera para llevar a cabo la mudanza, incluyendo los términos del contrato de arrendamiento y otras obligaciones.

El agente ayudará a determinar la necesidad de especialistas externos para planificar, trasladar y reinstalar bienes personales. El agente identificará y resolverá cualquier cuestión relacionada con qué es bienes inmuebles y qué es propiedad personal que se debe trasladar. El agente explorará y asesorará sobre posibles fuentes de financiación y asistencia de otras agencias locales, estatales y federales. Además, según sea necesario, el agente de reubicación mantendrá listados de propiedades comerciales y granjas.

El objetivo es lograr una reubicación exitosa de vuelta a la comunidad.

REEMBOLSO DE COSTOS DE MUDANZA

Si usted califica como persona desplazada, tiene derecho a que le reembolsen los gastos de mudanza y ciertos gastos relacionados. Las personas y familias desplazadas pueden optar por ser pagadas en base a los costos reales y razonables de la mudanza y los gastos relacionados, o según un calendario fijo de costos de mudanza. Para asegurar su elegibilidad y el pago puntual de los gastos de mudanza, debe comunicarse con el agente de reubicación de la Agencia antes de mudarte.

Costos reales y razonables de mudanza y gastos relacionados

Puedes ser reembolsado por sus gastos reales y razonables de mudanza al contratar a un profesional de mudanzas más los gastos relacionados, o puedes mudarte tú mismo. En la mayoría de los casos, el reembolso estará limitado a una distancia de 50 millas. Los gastos relacionados con la mudanza pueden incluir:

- Empaquetar y desempacar objetos personales.
- Desconectar y volver a conectar electrodomésticos.
- Almacenamiento temporal de bienes personales.
- Seguro mientras la propiedad está almacenada o en tránsito.
- Transferencia de servicios telefónicos y otras reconexiones similares de servicios públicos.
- Otros gastos considerados elegibles por la Agencia.

Todos los gastos deben considerarse necesarios y razonables por la Agencia y respaldados por recibos pagados o otra prueba de que se han incurrido en los gastos.

Calendario de costos fijos de mudanzas residenciales

Como alternativa a que te reembolsen los costos reales y razonables de la mudanza y los gastos relacionados, puedes optar por cobrar en base a un calendario fijo de costos de mudanza residencial. La cantidad del pago se basa en el número de habitaciones de tu vivienda. Tu agente de reubicación podrá decirte la cantidad exacta a la que podrás recibir si seleccionas esta opción. El calendario está diseñado para incluir todos los gastos incurridos en la mudanza, incluidos los servicios que deben adquirirse a otros.

SECCIÓN 3 - INDIVIDUOS Y FAMILIAS

Si eres propietario de una casa móvil desplazada, podrías tener derecho a un pago por el costo de trasladar la casa móvil a un sitio de reemplazo sobre un costo real. Los ocupantes desplazados de casas móviles (propietarios o inquilinos) también pueden ser elegibles para un pago por trasladar bienes personales de la casa móvil, como muebles, electrodomésticos y ropa, a un costo real o en base a un calendario de costos de mudanza. Para una explicación completa de todas las opciones de gastos de mudanza relacionadas con una casa móvil, por favor habla del asunto con tu agente de reubicación.

VIVIENDA DE REEMPLAZO

Existen tres tipos de pagos de reemplazo de vivienda: suplemento de compra, asistencia para el alquiler y pago inicial. Para entender los pagos de reemplazo de vivienda, primero necesitas familiarizarte con los términos: **Comparable; Medios financieros; decente, seguro y sanitaria (DSS); y vivienda de ultimo recurso.**

Comparable

Una vivienda de reemplazo comparable debe ser DSS y funcionalmente equivalente a la vivienda actual. Aunque no necesariamente idéntica a tu vivienda actual, una vivienda de reemplazo comparable debería proporcionar la misma utilidad y función que la vivienda de la que estás siendo desplazado. Además, una vivienda de reemplazo comparable debe ser:

- Tamaño adecuado para acomodar a los ocupantes (por ejemplo, tú y tu familia).
- Ubicado en una zona que no está sujeta a condiciones ambientales adversas y excesivas.
- Ubicado en una zona que generalmente no es menos deseable que tu ubicación actual en cuanto a servicios públicos y comercios e instalaciones públicas.
- Razonablemente accesible desde tu lugar de trabajo.
- Ubicado en un terreno de tamaño típico para desarrollos residenciales con mejoras normales del terreno, incluyendo el paisajismo tradicional.
- Actualmente disponible en el mercado privado.
- Dentro de sus posibilidades económicas.

Medios financieros

Para un propietario, si se necesita y se proporciona un suplemento de compra, además del precio de adquisición de tu vivienda, entonces la vivienda de reemplazo se considera dentro de sus posibilidades económicas.

Para un inquilino, el alquiler mensual y el costo medio mensual estimado de servicios (electricidad, gas, otros combustibles para calefacción y cocina, agua y alcantarillado) para una vivienda de reemplazo comparable se considera dentro de los medios económicos si, tras recibir asistencia para el alquiler, esta cantidad no supera el alquiler mensual base (incluyendo el costo medio mensual de los servicios) para la vivienda de la que el inquilino está desplazado.

La Agencia puede necesitar calcular el alquiler mensual base utilizando el 30% del ingreso bruto total mensual del inquilino desplazado, si ese ingreso califica como bajo ingreso de acuerdo con los importes establecidos de bajos ingresos determinados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD).

La Agencia también evaluará las cantidades destinadas a alojamiento y servicios para un inquilino que reciba asistencia gubernamental.

El pago de la ayuda de alquiler se calculará usando el menor de los tres (alquiler y costo medio mensual de servicios; 30% del ingreso bruto mensual total del hogar para un inquilino cualificado de bajos ingresos; o la cantidad total destinada a alojamiento y servicios para un inquilino que recibe asistencia gubernamental). Para garantizar el máximo beneficio, es importante proporcionar a la Agencia la evidencia adecuada de los ingresos mensuales totales del hogar cuando se le solicite. Hay algunas cantidades que no se incluyen como ingresos mensuales del hogar, incluidos los ingresos obtenidos por los dependientes. La Agencia explicará este procedimiento con mayor detalle.

Decente, seguro y sanitaria (DSS)

El estándar DSS significa que la vivienda de reemplazo cumple con los requisitos mínimos establecidos por la normativa federal y cumple con los códigos locales de vivienda y ocupación aplicables. La vivienda deberá:

SECCIÓN 3 - INDIVIDUOS Y FAMILIAS

- Debe ser estructuralmente sólido, resistente a las intemperies y en buen estado.
- Contar con un sistema eléctrico seguro adecuado para iluminación y otros dispositivos.
- Contar con un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (aproximadamente 70 grados Fahrenheit), salvo en aquellas zonas donde las condiciones climáticas locales no requieran dicho sistema.
- Debe ser adecuado en tamaño respecto al número de habitaciones y al área de vida necesaria para acomodarse a usted y a su familia (si procede).
- Contar con un baño separado, bien iluminado y ventilado, que proporcione privacidad al usuario y que incluya un lavabo, bañera o ducha y un inodoro, todo en buen estado y correctamente conectado a fuentes adecuadas de agua y sistema de drenaje de aguas residuales.
- Incluye una zona de cocina con un fregadero totalmente utilizable, correctamente conectada a agua caliente y fría potable y a un sistema de drenaje de aguas residuales, con espacio adecuado y conexiones de servicios para una cocina y un frigorífico.
- Tener acceso libre a un espacio seguro y abierto a nivel del suelo.
- Para una persona desplazada con discapacidad, debe estar libre de cualquier barrera que impida la entrada, salida o uso razonable de la vivienda por parte de dicha persona.

AVISO IMPORTANTE: Por favor, entienda que la inspección de la vivienda de reemplazo para verificar los requisitos decentes, seguras y sanitarias la realiza el personal de la Agencia con el único propósito de determinar su elegibilidad para un pago de reubicación. Por lo tanto, no debe interpretar la aprobación de la Agencia sobre una vivienda como garantía de que no existen deficiencias en la vivienda ni en sus accesorios y equipos que puedan descubrirse en una fecha posterior. Es tu responsabilidad proteger sus mejores intereses e inversión en la compra o alquiler

SECCIÓN 3 - INDIVIDUOS Y FAMILIAS

de tu propiedad de reemplazo y debes entender claramente que la Agencia no asumirá ninguna responsabilidad si se descubren problemas estructurales, mecánicos, legales u otros imprevistos tras la inspección.

Vivienda de último recurso

El término Vivienda de Último Recurso es un procedimiento administrativo autorizado por ley para abordar aquellos casos en los que no hay viviendas de reemplazo comparables disponibles bajo los límites legales. La Agencia debe proporcionar una vivienda de reemplazo comparable, es decir, DSS y dentro de sus posibilidades económicas, antes de que tengas que mudarte. Bajo los procedimientos de Vivienda de Último Recurso, la Agencia puede proporcionar la vivienda necesaria de varias maneras, tales como:

- Realizar un pago de reemplazo por vivienda que supere los límites máximos legales: \$9,570 (si decides alquilar) o \$41,200 (si decides comprar).
- Comprar una vivienda residencial similar existente y ponértela a tu disposición a cambio de tu vivienda.
- Mudar y rehabilitar una vivienda y ponértela a tu disposición a cambio de tu propiedad.
- Comprar, rehabilitar o reconstruir una vivienda existente para que sea comparable a tu propiedad.
- Comprar un terreno y construir una nueva vivienda de reemplazo comparable a la tuya cuando no hay comparaciones disponibles de otra manera.
- Comprar una vivienda existente, eliminar barreras o rehabilitar la estructura para acomodar a una persona desplazada con discapacidad cuando no existe una vivienda de reemplazo comparable adecuada.
- Proporcionar un préstamo directo que te permita construir o contratar la construcción de una vivienda de reemplazo decente, seguro y sanitaria.

Libertad de elección

Todas las personas desplazadas elegibles tienen libertad de elección en la elección de una vivienda de reemplazo. La Agencia no le exigirá aceptar una vivienda de reemplazo proporcionada por la Agencia sin su consentimiento por escrito. Si decides no aceptar la vivienda de reemplazo ofrecida por la Agencia, puedes conseguir una vivienda de reemplazo de tu elección, pero debe cumplir con el estándar DSS.

Si eres elegible para la Vivienda de Último Recurso, tu agente de reubicación te explicará detalladamente el programa.

Duración de la ocupación - Requisitos básicos de ocupación

El tipo de pago al que tienes derecho depende de si eres propietario o inquilino, y de cuánto tiempo llevas viviendo en la propiedad adquirida antes de iniciar las negociaciones. "Duración de la ocupación" simplemente significa contar el número de días que ocupó la vivienda antes de la fecha de inicio de las negociaciones por parte de la Agencia para la compra de la propiedad.

El término "inicio de negociaciones" suele ser la fecha en que la Agencia realiza el primer contacto personal con el propietario de la propiedad o su representante, para presentar una oferta por escrito de compra de la propiedad adquirida.

Los propietarios que estuvieron en ocupación 90 días o más antes del inicio de las negociaciones pueden ser elegibles para un suplemento de compra o un pago de ayuda para el alquiler.

Los inquilinos que estuvieron en ocupación 90 días o más antes del inicio de las negociaciones pueden ser elegibles para un pago de ayuda para el alquiler o para el pago inicial.

Si estabas ocupado en el momento de iniciar las negociaciones, pero menos de 90 días antes de esa fecha, se te considera una persona desplazada con derecho a servicios de asistencia para la reubicación y al reembolso de sus costos de mudanza y gastos relacionados. También podrías tener derecho a un pago de ayuda para el alquiler si no hay una vivienda de reemplazo comparable disponible dentro de sus posibilidades económicas. La Agencia utilizará la prueba de medios financieros descrita anteriormente en este folleto. Esto implica

SECCIÓN 3 - INDIVIDUOS Y FAMILIAS

comprobar si calificas como de bajos ingresos según la definición del HUD. Si es así, y se te exige pagar alquiler y servicios superiores al 30% de tu ingreso bruto medio mensual por una vivienda de reemplazo comparable, pero podrías ser elegible para un pago de ayuda para el alquiler bajo Vivienda de Último Recurso porque no hay vivienda de reemplazo comparable disponible dentro de sus posibilidades económicas. Deberías reunirte con tu agente de reubicación para explicarle los beneficios de la reubicación a los que podrías tener derecho.

VIVIENDA DE REEMPLAZO - SUPLEMENTO DE COMPRA

Propietarios-Ocupantes de 90 días

Si eres propietario y ocupaste tu vivienda durante 90 días o más justo antes de iniciar las negociaciones por tu propiedad, podrías ser elegible para recibir —además del valor de mercado justo de tu propiedad— un pago adicional por los costos necesarios para comprar una vivienda de reemplazo DSS comparable. La Agencia calculará el pago máximo que puedes recibir. Debes comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS en un plazo de un año.

El pago suplementario de compra tiene tres componentes: una diferencia de precio, una cantidad para aumentar los intereses hipotecarios y gastos incidentales.

Diferencial de precio

El componente diferencial de precio del pago es la cantidad por la cual el costo de una vivienda de reemplazo supera el costo de adquisición de la vivienda desplazada. Para poder cobrar el importe total de la diferencia de precio, debes gastar esta cantidad adicional en conseguir una vivienda de reemplazo.

Aumento de los intereses hipotecarios

Puede que te reembolsen el aumento de los costos de intereses hipotecarios si el tipo de interés de tu nueva hipoteca supera el de tu hipoteca actual. Para ser elegible, la vivienda adquirida debe haber estado gravada por una hipoteca legítima que fuera un gravamen válido durante al menos 180 días antes del inicio de las negociaciones.

SECCIÓN 3 - INDIVIDUOS Y FAMILIAS

Gastos Incidentales

Puede que te reembolsen otros gastos, como costos razonables incurridos en la búsqueda de título, tasas de registro y ciertos otros gastos de cierre, pero no por gastos prepagados como impuestos sobre bienes inmuebles y seguros de propiedad.

Ejemplos - Cálculo diferencial de precios

Ejemplo A: Supongamos que la Agencia compra tu propiedad por \$200,000. Tras un estudio exhaustivo de las propiedades residenciales comparables disponibles en el mercado abierto, la Agencia determina que una propiedad de reemplazo comparable costará \$216,500. Si compras una propiedad de reemplazo DSS por \$216,500, serás elegible para un pago diferencial de precio de \$16,500.

Ejemplo B: Si compras una propiedad de reemplazo DSS que cueste más de \$216,500, debes pagar la diferencia como se muestra en el cálculo del Ejemplo B que se muestra en la tabla siguiente.

Ejemplo C: Si tu precio de compra es inferior a \$216,500, el pago diferencial de precio se basará en tu costo real.

Cálculo por Agencia del pago diferencial máximo de precio	Costo de la vivienda de reemplazo comparable <u>Precio de su propiedad</u> Máxima de precio diferencial pago	\$216,500 <u>- 200,000</u> \$ 16,500
Ejemplo A	Costo real de la propiedad de reemplazo (mismo precio de compra que el comparable) <u>Precio de adquisición de tu propiedad</u> De precio diferencial pago	\$216,500 <u>- 200,000</u> \$ 16,500
Ejemplo B	Costo real de la adquisición de la propieda de reemplazo <u>Precio de adquisición de tu propiedad</u> Diferencia Máxima de precio diferencial pago usted es responsable de esta cantidad	\$225,000 <u>- 200,000</u> \$ 25,000 \$ 16,500 \$ 8,500
Ejemplo C	El costo real de la propiedad de reemplazo <u>a</u> <u>Adquisición de la propiedad de reemplazo</u> De precio diferencial pago El Pago se basa en su costo real	\$214,000 <u>- 200,000</u> \$ 14,000

VIVIENDA DE REEMPLAZO – ASISTENCIA PARA EL ALQUILER

Propietarios-ocupantes de 90 días que deciden alquilar

Un propietario-ocupante de 90 días que podría ser elegible para recibir un pago de vivienda de reemplazo, pero que decida alquilar una vivienda de reemplazo, es elegible para un pago de ayuda para el alquiler. El pago será calculado por la Agencia en función de la determinación del alquiler justo de mercado de la vivienda adquirida en comparación con una vivienda de alquiler comparable disponible en el mercado. La diferencia se multiplicará por 42. Bajo ninguna circunstancia el pago de la ayuda para el alquiler superará la cantidad que el propietario habría recibido si hubiera decidido comprar y ocupar una vivienda de reemplazo.

Inquilinos de 90 días

Los inquilinos pueden ser elegibles para un pago de ayuda para el alquiler si han estado ocupados al menos 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

Este pago está diseñado para permitirte alquilar una vivienda de reemplazo DSS comparable durante un periodo de 42 meses. Si decides alquilar una vivienda de reemplazo y el costo del alquiler y los servicios es mayor de lo que pagabas, podrías ser elegible para un pago de asistencia para el alquiler. La Agencia determinará el pago máximo al que podrías tener derecho de acuerdo con los procedimientos establecidos.

El pago de la ayuda para el alquiler se pagará en un único pago a menos que la Agencia determine que debe pagarse en plazos. Debes alquilar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS en un plazo de un año para ser elegible.

Ejemplos - Cálculo de asistencia de alquiler

Supongamos que ha estado pagando \$600 al mes de alquiler por la vivienda que ocupa y que ha comprado la Agencia. También pagas \$200 al mes por los servicios (electricidad, gas, otros combustibles para calefacción y cocina, agua y alcantarillado). El cálculo del pago de la asistencia de alquiler siempre incluye el costo de los servicios básicos (electricidad, gas, otros combustibles para calefacción y cocina, agua y alcantarillado), así como el costo del alquiler. Si la renta incluye servicios, no es necesario hacer un cálculo separado.

Tras un estudio del mercado de alquiler, la Agencia determina que una unidad de alquiler de reemplazo, que es DSS y comparable a la suya, está disponible por \$750 al mes. Se estima que el costo medio mensual de la unidad de reemplazo será de \$210 al mes. El pago máximo de ayuda para el alquiler que puedes recibir es de \$160 al mes durante un periodo de 42 meses, o un total de \$6,720 (consulta el cálculo en la tabla en la página siguiente).

Ejemplo A: Si seleccionas una vivienda de reemplazo DSS que alquila por \$800 al mes más \$250 para los servicios, a pesar de la disponibilidad de unidades de alquiler DSS comparables que alquilan por \$750 al mes más \$210 para servicios, recibirás la cantidad máxima calculada por la Agencia, es decir, \$6,720. Tendrás que pagar tú mismo los \$90 adicionales al mes.

Ejemplo B: Si seleccionas una vivienda de reemplazo del DSS que se alquila por más que tu unidad actual, pero inferior a la cantidad determinada por la Agencia como necesaria para alquilar una unidad comparable, tu pago se basará en el costo real. Por ejemplo, supongamos que seleccionas una vivienda de reemplazo que se alquila por \$725 al mes más \$175 para los servicios. En función del costo real, serás elegible para un pago de \$100 al mes durante 42 meses, o \$4,200.

SECCIÓN 3 - INDIVIDUOS Y FAMILIAS

Cálculo por Agencia del máximo de asistencia para el alquiler pago	Alquiler que estás pagando actualmente	\$ 600
	<u>Costo de los servicios que estás pagando</u>	+ 200
	Total	\$ 800
	Alquiler para una vivienda DSS	\$ 750
	<u>comparable Costo estimado de servicios</u>	+ 210
	Total	\$ 960
	Diferencia ($\$960 - \$800 = \$160$) x 42 meses	\$ 6,720
	Máximo de asistencia para el alquiler pago	\$ 6,720
Ejemplo A	Alquiler real de una propiedad de reemplazo DSS	\$ 800
	<u>Costo estimado de los servicios</u>	+ 250
	Total	\$1,050
	Diferencia ($\$1,050 - \$800 = \$250$) x 42 meses	\$10,500
	De asistencia para el alquiler pago	\$ 6,720
Ejemplo B	Alquiler real de una propiedad de reemplazo DSS	\$ 725
	<u>más costo estimado de los servicios</u>	+ 175
	Total	\$ 900
	Diferencia ($\$900 - \$800 = \$100$) x 42 meses	\$ 4,200
	De asistencia para el alquiler pago	\$ 4,200

VIVIENDA DE REEMPLAZO - ASISTENCIA PARA LA ENTRADA

Propietarios- Ocupantes, menos de 90 días

Un propietario que haya ocupado la vivienda adquirida menos de 90 días antes del inicio de las negociaciones puede utilizar su elegibilidad para el suplemento de alquiler calculado como pago inicial para la compra de una vivienda de reemplazo. Un propietario-ocupante de 90 días no es elegible para recibir este pago.

Inquilinos de 90 días o más

Un inquilino que haya ocupado la vivienda adquirida durante 90 días o más puede ser elegible para un pago de ayuda por el pago inicial. La Agencia determinará el pago inicial máximo al que podrías tener derecho a recibir en función de su cálculo para el pago de asistencia al alquiler.

Elegibilidad

Para ser elegible para el monto total del pago de ayuda para el pago inicial, este pago debe utilizarse en su totalidad para comprar una vivienda de reemplazo DSS. El pago puede utilizarse como enganche para el precio de compra y/o gastos incidentales elegibles. Los gastos incidentales incluyen los costos razonables de búsqueda de título, las tasas de registro y ciertos otros gastos de cierre, pero no incluyen gastos prepagados como impuestos sobre bienes inmuebles y seguros de propiedad. Podrías ser elegible para el reembolso de las comisiones de originación o asunción del préstamo si dichas comisiones son normales en transacciones inmobiliarias en tu zona y no representan intereses prepagados. La suma de el enganche y los gastos incidentales no puede superar la cantidad que la Agencia calculó como tu pago máximo de asistencia para el alquiler.

El agente de reubicación explicará cómo la Agencia determina el pago máximo de ayuda para el pago inicial.

RECORDATORIO DE LA DSS: Es muy importante recordar que la vivienda de reemplazo que elijas debe cumplir con el estándar básico de la DSS. No firme un contrato de compraventa ni un contrato de arrendamiento hasta que un representante de la Agencia haya inspeccionado y certificado por escrito que la vivienda que propone comprar o alquilar cumple con el estándar DSS. Por favor, no pongas en peligro tu derecho a recibir un pago de reemplazo por vivienda mudándote a una vivienda de baja calidad.

LEYES FEDERALES Y ESTATALES DE VIVIENDA JUSTA (DERECHOS CIVILES)

Para implementar de forma afirmativa las leyes estatales y federales establecidas que regulan la venta o alquiler de viviendas, la Agencia deberá:

- Ayudar a las personas desplazadas según sea necesario, y en la medida de lo posible, para evitar prácticas discriminatorias en la venta o alquiler de viviendas;

SECCIÓN 3 - INDIVIDUOS Y FAMILIAS

- Informar plenamente a las personas desplazadas sobre sus derechos y opciones de vivienda justa para seleccionar viviendas de reemplazo en las áreas de su elección, así como la asistencia disponible del estado para garantizar a las personas desplazadas que sus derechos serán protegidos conforme al Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (es decir, la Ley de Vivienda Justa), según su enmienda (42 U.S.C. 3601 y siguientes), y la Ley de Derechos Humanos de Illinois (775 ILCS 5);
- Proporcionar copias de publicaciones estatales y federales sobre vivienda justa;
- Informar a las personas desplazadas del nombre y la dirección de la agencia estatal responsable de recibir y tramitar las denuncias por discriminación en vivienda; y
- Desarrollar recursos de vivienda para personas desplazadas sin discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo, orientación sexual, identidad de género, estado familiar, estado civil, origen nacional, ascendencia, edad, estado de protección de la orden de protección, discapacidad física o mental, condición militar o baja desfavorable del servicio militar.

Siempre que sea posible, a una persona de minoría se le dará una oportunidad razonable de trasladarse a una vivienda de reemplazo de la DSS que no esté situada en un área de concentración minoritaria que esté dentro de sus posibilidades económicas. Sin embargo, esta política no exige que una Agencia proporcione a una persona desplazada un pago mayor del necesario para que pueda trasladarse a una vivienda de reemplazo comparable.

SECCIÓN 4 - EMPRESAS, GRANJAS, Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

REEMBOLSO DE COSTOS DE MUDANZA

Si calificas como una empresa, granja o organización sin fines de lucro desplazada, ya sea como propietario o inquilino, tienes derecho a que te reembolsen los gastos reales y razonables de mudanza y los gastos relacionados. Los costos de mudanza elegibles y gastos relacionados incluyen:

- El transporte de personas desplazadas y bienes personales, normalmente limitado a una distancia de 50 millas.
- Empaquetar, meter en jaulas, desempaquetar y desempaquetar objetos personales.
- Desconectar y reconectar bienes personales, maquinaria y equipo; conexiones a servicios públicos dentro del edificio de reemplazo; y las modificaciones necesarias a los bienes personales para adaptarlos a la estructura o sitio de reemplazo.
- Almacenamiento de bienes personales, normalmente por un periodo no superior a 12 meses.
- Seguro para bienes personales durante el tránsito o almacenamiento.
- El valor de reposición de la propiedad perdida, robada o dañada en el proceso de mudanza (no por culpa o negligencia de la persona desplazada, su agente o empleado) cuando el seguro que cubra dichas pérdidas, robos o daños no esté razonablemente disponible.
- Costo de una licencia, permiso, tasa o certificación necesaria para operar el empresas, la granja o organización sin fines de lucro en la ubicación de reemplazo.
- Los servicios profesionales considerados reales, razonables y necesarios para planificar la mudanza, trasladar los bienes personales o instalar bienes personales trasladados en el lugar de reemplazo.
- Reescribir los carteles y reemplazar el material de papelería disponible en el momento del desplazamiento, así como hacer actualizaciones razonables y necesarias a otros medios o sitios web que actualizaran la información de contacto y ubicación, quedó obsoleto como consecuencia del traslado

SECCIÓN 4 - EMPRESAS, GRANJAS, Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

- Pérdida directa real de bienes muebles tangibles incurrida como resultado de trasladar o descontinuar el empresas, la granja u organización sin fines de lucro.
- Costo razonable incurrido al intentar vender un artículo que no debe ser trasladado.
- Compra de bienes muebles sustitutos si un objeto que se utiliza como parte del empresas, granja o organización sin fines de lucro no se traslada sino que se sustituye rápidamente por un objeto sustituto que cumpla una función comparable en el lugar de reemplazo.
- Los costos incurridos en la búsqueda de un lugar de reemplazo para el empresas, la granja o organización sin fines de lucro, normalmente no deben superar los \$5,000. Los gastos de búsqueda pueden incluir transporte, comidas y alojamiento cuando se está fuera de casa; el valor razonable del tiempo dedicado al registro; y otros gastos considerados razonables y necesarios por la Agencia. Las comisiones pagadas a agentes inmobiliarios o corredores para localizar un sitio sustituto pueden ser reembolsadas, excluyendo cualquier comisión o tasa relacionada con la compra del terreno. Las comisiones y tasas relacionadas con la compra de un sitio de reemplazo no son gastos de reubicación elegibles y no serán reembolsados.
- Otros gastos relacionados con la mudanza que la Agencia determina como reales, razonables y necesarios.
- Conexión a servicios públicos cercanos disponibles desde el derecho de vía hasta las mejoras en el lugar de reemplazo.
- Servicios profesionales para determinar la idoneidad de un lugar para la operación de la persona desplazada.
- Tasas de impacto o evaluaciones puntuales para uso intensivo de servicios públicos según determine necesario la Agencia.

Por favor, comuníquese los aspectos anteriores con su agente de reubicación antes de incurrir en estos costos para asegurarse de que sean reembolsables.

SECCIÓN 4 - EMPRESAS, GRANJAS, Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

Debe proporcionar a la Agencia un inventario de los bienes personales que se van a trasladar y un aviso previo de la fecha aproximada de la mudanza, a menos que la Agencia le indique específicamente que estos avisos no son necesarios.

La Agencia tiene derecho a inspeccionar los bienes personales en los lugares de desplazamiento y reemplazo, y a supervisar la mudanza.

Movimiento de costo real

Puede que te paguen el costo real, razonable y necesario de tu mudanza cuando la realice un profesional de mudanzas o cuando decidas mudarte tú mismo; sin embargo, todos sus costos de mudanza deben estar cubiertos por recibos pagados u otras pruebas de gastos incurridos.

Movimiento de costo estimado

Si usted acepta asumir la responsabilidad total o parcial de su mudanza, la Agencia puede aprobar un pago que no exceda la menor de dos cotizaciones o presupuestos aceptables obtenidos por la Agencia de empresas de mudanzas cualificadas, consultores de mudanzas o empleados cualificados de la Agencia. Una mudanza de bajo costo o sencilla puede basarse en una única cotización o presupuesto a discreción de la Agencia. La ventaja de esta opción de mudanza es que te exime de documentar todos los gastos de mudanza, ya que el pago se limita al monto de la cotización o estimación más baja aceptable. La Agencia puede realizar el pago sin documentación adicional.

Propiedades de bajo valor y alta cantidad

Cuando los bienes personales a mover son de bajo valor y alto volumen, y el costo de trasladar la propiedad sería desproporcionado respecto a su valor según el juicio de la Agencia, el pago permitido de los costos de traslado no excederá la menor cantidad que se recibiría si la propiedad se vendiera en el lugar, o el costo de reemplazo de una cantidad comparable entregada a la nueva ubicación del negocio. Ejemplos de estos elementos incluyen, pero no se limitan a, arena, grava, minerales, metales y otros artículos similares de propiedad personal, según lo determine la Agencia.

SECCIÓN 4 - EMPRESAS, GRANJAS, Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

GASTOS DE RESTABLECIMIENTO

Una pequeña empresa, granja o organización sin fines de lucro tiene derecho a recibir un pago, que no superará los \$33,200, por los gastos realmente incurridos en la reubicación y restablecimiento de la empresa en un lugar de reemplazo. Para poder cumplir, la empresa, granja o organización sin fines de lucro debe contar con no más de 500 empleados trabajando en el lugar que se va a adquirir o desplazar.

Los gastos de restablecimiento deben ser razonables y necesarios, según lo determine la Agencia, e incluyen, pero no se limitan a:

- Reparaciones o mejoras en la propiedad inmobiliaria de reemplazo requeridas por leyes, códigos u ordenanzas federales, estatales y locales.
- Modificaciones en la propiedad inmobiliaria de reemplazo para hacer que la(s) estructura(s) sea adecuada para la operación.
- Costos de construcción e instalación de la señalización exterior para anunciar la operación.
- Redecoración o reemplazo de superficies sucias o desgastadas en el lugar de sustitución, como pintura, papel pintado, paneles o alfombras.
- Publicidad de el lugar de reemplazo cuando no es pagado como parte de los gastos de mudanza.
- Estimado el aumento de costos de operación en el sitio de reemplazo durante los dos primeros años para elementos como: cargos de arrendamiento o alquiler; impuestos sobre bienes muebles o bienes inmuebles; primas de seguro; y cargos de servicios públicos (excluyendo los cargos de impacto).
- Otros elementos que la Agencia considera esenciales para el restablecimiento.

SECCIÓN 4 - EMPRESAS, GRANJAS, Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

PAGO FIJO POR GASTOS REALES DE MUDANZA (PAGO EN SUSTITUCIÓN)

Una empresa, granja o organización sin fines de lucro desplazada puede ser elegible para elegir un pago fijo en lugar de (en lugar de) pagos por gastos reales de mudanza y relacionados, y gastos reales de reestablecimiento. La cantidad del pago fijo se calcularía en función de los ingresos y finanzas de la operación, pero no sería inferior a \$1,000 ni superior a \$53,200.

Para que una empresa sea elegible para un pago fijo, la Agencia debe determinar que la empresa:

- Posee o alquila bienes personales que deban ser trasladados debido al desplazamiento y por los que se supondría un gasto en dicho traslado, y el negocio abandona o se traslada desde su lugar de desplazamiento,
- No puede ser reubicada sin una pérdida sustancial de su clientela actual (clientela o beneficios netos),
- No se opera en el lugar de desplazamiento únicamente con el propósito de alquilar dicho lugar a terceros con fines residenciales o comerciales,
- No forma parte de una empresa comercial que tenga más de tres empresas dedicados a la misma o similar actividad que estén bajo la misma propiedad, y no estén siendo desplazados por la Agencia; y
- Contribuyó de manera significativa a los ingresos del operador del negocio desplazado durante los dos años fiscales previos al desplazamiento.

Los requisitos de elegibilidad para granjas y organizaciones sin fines de lucro son ligeramente diferentes a los de las empresas. Si te interesa un pago fijo, consulta con tu agente de reubicación para obtener más información.

SECCIÓN 4 - EMPRESAS, GRANJAS, Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

Cálculo de tu pago fijo

El pago fijo por un empresas o granja desplazado se calcula en función de los ingresos netos anuales medios de la operación para los dos años fiscales inmediatamente anteriores al año fiscal en el que fue desplazada, o un periodo de dos años considerado más representativo por la Agencia. Debes proporcionar a la Agencia pruebas de ingresos netos para respaldar tu reclamación. La prueba de beneficios netos puede ser documentada mediante declaraciones de la renta, estados financieros certificados u otra evidencia razonable aceptable para la Agencia.

El pago fijo para una organización sin fines de lucro desplazada se calcula en función de los ingresos brutos anuales medios, menos los gastos administrativos, para los dos periodos de 12 meses previos a la adquisición.

Ejemplo de pago fijo para una empresa

2024	2025	2026
Beneficios netos anuales \$44,000	Beneficios netos anuales \$50,000	Año de desplazamiento
Beneficios netos anuales medio $\$44,000 + \$50,000 = \$94,000 / 2 = \$47,000$		
Pago fijo = \$47,000		

AVISO IMPORTANTE: Si una empresa, granja o organización sin fines de lucro decide recibir un pago fijo, el pago representa su pago total y final de todos los gastos de reubicación; y la operación no sería elegible para ningún otro pago de asistencia para la reubicación, incluidos los gastos reales de mudanza y gastos relacionados, o los gastos de reinstalación.

SECCIÓN 5 - INFORMACIÓN ADICIONAL DEL PROGRAMA

OFICINA DE PROYECTO

La Agencia puede establecer una oficina de reubicación cerca del proyecto. Las oficinas de reubicación del proyecto generalmente están abiertas en horarios convenientes para las personas desplazadas, incluyendo las horas de la tarde cuando sea necesario. Si la Agencia abre una oficina del proyecto, el personal estará encantado de ayudarte, responder sus preguntas y mantener diversos tipos de información.

LOS PAGOS DE REUBICACIÓN NO SE CONSIDERAN INGRESOS

Ningún pago de reubicación recibido por una persona desplazada se considerará como ingreso a efectos del Código de Rentas Internas, ni para determinar la elegibilidad o el grado de elegibilidad de cualquier persona para asistencia bajo la Ley de Seguridad Social o cualquier otra ley federal (excepto cualquier ley federal que proporcione asistencia para vivienda de bajos ingresos).

DERECHO A APELAR

Si se deniegan los servicios de asesoramiento en asistencia para la reubicación, pagos o el importe del pago, total o parcialmente, la Agencia le notificará por escrito la denegación o la cantidad revisada de la reclamación, incluyendo la base de la determinación de la Agencia. La notificación por escrito también le informará de su derecho a solicitar una revisión de la determinación e incluirá los procedimientos a seguir al solicitar una revisión. Antes de cualquier revisión, se le permitirá inspeccionar y copiar todo el material pertinente a su revisión, excepto los que se consideren confidenciales.

Por favor, sepan que se le dará una oportunidad inmediata y completa para ser escuchado. También tendrás derecho a ser representado por un abogado o otro representante en relación con la apelación, pero únicamente a tu propio costo.

La Agencia revisará rápidamente su apelación y considerará toda la justificación e información pertinente disponible para garantizar una revisión justa y completa. La Agencia te proporcionará una

SECCIÓN 5 - INFORMACIÓN ADICIONAL DEL PROGRAMA

determinación por escrito así como una explicación de la decisión. Si aún no está satisfecho con la ayuda concedida, la Agencia le informará de su derecho a solicitar una revisión judicial de la decisión de la Agencia.

Un extranjero que no esté legalmente presente en Estados Unidos no podrá recibir pagos de reubicación ni ninguna otra asistencia proporcionada según el 49 CFR Parte 24.

Este folleto se proporciona para ayudarle a comprender sus derechos y beneficios. Si tiene preguntas sobre su traslado, por favor contacte con el representante de su Agencia patrocinadora.

Información adicional sobre los requisitos federales de reubicación y adquisición, la ley y la regulación puede encontrarse en www.fhwa.dot.gov/real_estate.



Illinois Department
of Transportation