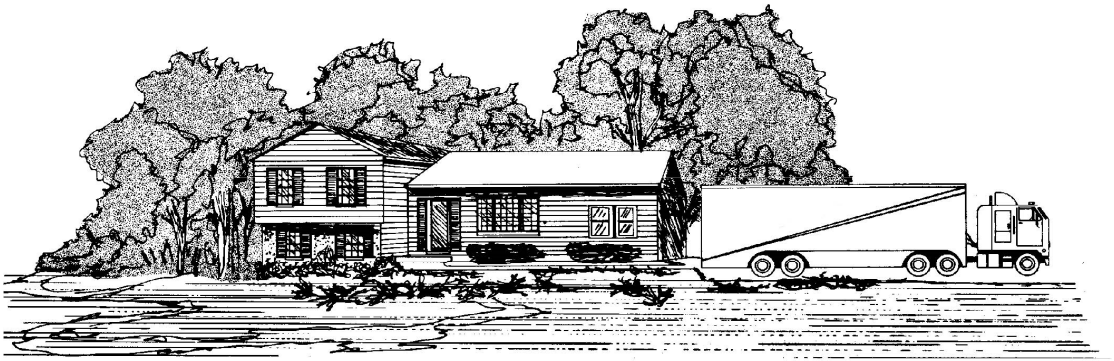
ASISTENCIA DE RELOCALIZACIÓN

Administrada por la
División de Derecho de Vía de

NDOR
Nebraska
Department of Roads



Septiembre 2015

Nebraska Department of Roads
Relocation Assistance
P.O. Box 94759
Lincoln, NE 68509-4759
Phone: (402) 479-4761
Toll Free: 1-800-764-0422

Departamento de Carreteras de Nebraska
Sección de Asistencia de Relocalización
PO Box 94759
Lincoln, NE 68509-4759
Teléfono: (402) 479-4761
Teléfono Gratis: 1-800-764-0422

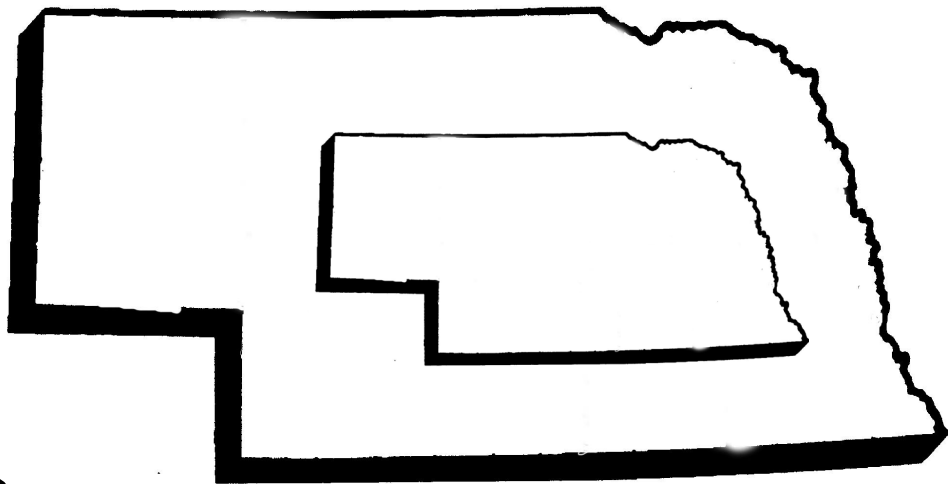
LISTA DE CONTENIDOS

Introducción 1
Gestión Básica y Necesaria para Adquirir su Propiedad y Posterior Reubicación 2
Definiciones 4
Servicios de Asesoría de Asistencia para la Relocalización 6
Pagos de Mudanzas Residenciales; Individual y Familiar 10
Pagos de la Vivienda de Reemplazo 14
- Vivienda de Reemplazo Comparable 16
- Vivienda Decente, Segura y Sanitaria 19-21
- Compra Adicional Suplementaria 23
- Incremento de Interés, Gastos Imprevistos e Impuestos a la Propiedad 27-28
- Alquiler Adicional Suplementario 29
- Desembolso Inicial 33

Pagos de Mudanza; Empresariales, Granjas y Organizaciones sin Fines de Lucro 36
- Mudanza Auto-personal o Comercial 37
- Costes de Búsqueda 38
- Pérdidas Reales Directas de Bienes Personales Tangibles 30
- Costes de Restablecimiento 40
- Pago Fijo 41

Derechos de Apelación 43
Información Miscelánea 44

Una Nebraska que Cambia

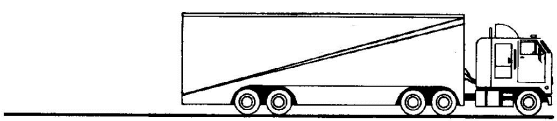


Introducción

En una América que cambia, los programas del gobierno diseñados para beneficiar al público en general, a menudo resultan en la adquisición de propiedad privada y a veces, en el desalojo de las personas de sus residencias, empresas o granjas.

Si usted necesita mudarse como consecuencia de un proyecto de construcción con financiamiento público, usted puede ser elegible para recibir servicios de asesoría y pagos de asistencia de la relocalización, de acuerdo y provistos por las leyes federales y estatales.

Es política del Gobierno Federal y de nuestro estado que las personas reubicadas reciban un trato justo y humano, evitando el sufrimiento innecesario como consecuencia de programas diseñados para beneficio del público en general.



Este folleto sólo contiene información general destinada a familiarizarle con los servicios y beneficios de relocalización disponibles. La explicación en detalle estará a cargo del agente de relocalización del Departamento de Carreteras de Nebraska correspondiente.

Gestión Básica y Necesaria para Adquirir su Propiedad y Posterior Reubicación

Si usted es propietario

1. La agencia adquisidora tasara su propiedad.
2. La tasación será revisada.
3. Usted será entrevistado por el agente de relocalización.
4. Mientras los contratos y el título de propiedad son elaborados, un estudio de relocalización será realizado.
5. La ofertas de adquisición y relocalización se realizarán simultáneamente. Al mismo tiempo, usted recibirá un aviso de desalojo de 90 días.
6. Si usted acepta la oferta de adquisición y está satisfecho con la oferta de relocalización:
   a. entonces, usted necesita encontrar una propiedad de reemplazo.
   b. al mismo tiempo, se elaborará y se le entregará el pago de la adquisición.
   c. se emitirá un aviso final de desalojo de 30 días cuando sea apropiado y si es necesario.
   d. se prepara un pago adelantado de relocalización, cuando este sea necesario.
   e. luego se dará por concluido el traspaso legal de la propiedad de reemplazo a su nombre e iniciar la mudanza correspondiente.
   f. se realizarán los pagos finales de relocalización.
7. Si usted no acepta la oferta de adquisición y no se puede llegar a un acuerdo:
   a. se iniciarán los procedimientos de derechos de expropiación (dominio eminente).
   b. las actividades de relocalización podrían ponerse en suspensión.
   c. la emisión del aviso de 30 días será retrasada.
   d. luego de la sentencia de la corte; referido arriba en el Paso 6, excepto inciso b.

Si usted es arrendatario

1. La agencia adquisidora tasará su propiedad.
2. La tasación será luego revisada.
3. La oferta de adquisición será propuesta al dueño de la propiedad.
4. Un agente de relocalización se entrevistará con usted, el arrendatario.
5. El título de propiedad pasará a la agencia adquisidora; mediante un acuerdo o procedimientos de derechos de expropiación (dominio eminente) (a partir de este momento usted pagará su alquiler a la agencia).
6. Será elaborado y completado un estudio de relocalización.
7. Se le hará una oferta de relocalización y se emitirá un aviso de desalojo de 90 días.
8. Localice la propiedad de reemplazo deseada y haga los arreglos de traslado necesarios.
9. Se prepararán pagos adelantados de relocalización si es necesario.
10. Se mudará a la propiedad de reemplazo.
11. Se realizarán los pagos finales de relocalización.

Algunas definiciones importantes……..

Extranjeros Ilegales

La ley estipula que si una persona desplazada es un extranjero que reside ilícitamente en los Estados Unidos, dicha persona no es elegible para recibir pagos o asistencia de reubicación comprendida bajo la Asistencia de Reubicación Uniforme y la Ley de las políticas de Adquisición de Bienes Inmuebles, a menos que tal falta de elegibilidad traiga como consecuencia excepcional y extremadamente inusual adversidad a un cónyuge, padre o hijo que reúne los requisitos, tal cónyuge, padre o hijo deberá ser ciudadano de los Estados Unidos o extranjero legalmente admitido como residente permanente.

Agencia Adquisidora

Esta puede ser el Departamento de Carreteras de Nebraska o cualquier otra subdivisión del condado, municipal, o entidad política del Estado de Nebraska, que tenga autoridad para adquirir propiedad privada para el uso público. El programa de relocalización para proyectos del Departamento de Carreteras de Nebraska es administrado por la División de Derecho de Vía. Otras subdivisiones pueden administrar sus propios programas o pueden contratar ese servicio.

Personas Desalojadas

Cualquier persona (individuo, familia, sociedad, asociación o corporación) que se cambia de su propiedad real o que cambia propiedad personal de su propiedad real como resultado directo: (1) de la adquisición de la propiedad real, entera o en parte, (2) una notificación escrita de la intención de la agencia de adquirir dicha propiedad, (3) la iniciación de las negociaciones para la compra de la propiedad real por parte de la agencia, o (4) una notificación escrita solicitando a una persona desocupar la propiedad real con el fin de rehabilitar o demoler la(s) construcción(es), siempre que la relocalización sea permanente y que la propiedad sea necesaria para un programa o un proyecto federal o asistido por el gobierno.

Familia

Dos o más individuos radicando juntos en una unidad de vivienda individual; de la misma familia o por mutuo consentimiento.

Empresa

Cualquier actividad legal, excepto cualquier actividad agrícola, llevada a cabo principalmente para: la compra, venta o arrendamiento de propiedad personal y real; para la manufactura, procesamiento, venta de cualquier artículo de comercial o venta de servicios al público, para una exhibición publicitaria al aire libre, cuando sea forzada a mudarse.

Pequeña Empresa

Una "pequeña empresa" es un negocio que tiene no más de 500 empleados trabajando y ubicado en un área con actividad económica, el cual:

1. será adquirido para un programa o un proyecto, o
2. la empresa será reubicada como consecuencia de dicho programa o proyecto.

Esto no incluye pancartas o elementos de publicidad al aire libre.

Granja

El término “Operación Agrícola” significa cualquier actividad centrada principalmente en la producción de bienes agrícolas, incluyendo madera para la venta y uso doméstico, habitualmente la producción de los mencionados productos en cantidades suficientes contribuyen en el soporte económico a la persona envuelta en esta actividad.

Organización Sin Fines de Lucro

Una entidad pública o privada establecida cuya condición es la de no percibir beneficio económico alguno según la ley federal o del estado aplicable.

Inicio de las Negociaciones

Este término se refiere a la fecha inicial en que el Departamento de Carreteras de Nebraska realiza el primer contacto personal con el dueño de la propiedad real para entregarle una oferta escrita referente a la compra de su propiedad.

Servicios de Asesoría de Asistencia para la Relocalización

Todas las personas, familias, empresas o granjas desalojadas por un proyecto recibirán servicios de asistencia para la relocalización con el propósito de encontrar una propiedad de reemplazo adecuado. Los servicios de relocalización son provistos por personal calificado empleado por el Departamento de Carreteras. El objetivo y deseo es ser de utilidad para usted y asistiéndole de cualquier forma posible a relocalizarse exitosamente.

Su agente de relocalización le proveerá asistencia suficiente para satisfacer sus necesidades. Usted será asesorado en lo referente a la forma de completar la solicitud y los formularios de reclamos de pago además de explicarle toda la información financiera pertinente relacionada con la vivienda de reemplazo. Se le ofrecerá asistencia a cada persona desalojada, con el fin de minimizar las dificultades sufridas durante la búsqueda y localización de una propiedad de reemplazo decente, segura y sanitaria. Esto incluye el transporte para inspeccionar las viviendas que le hayamos recomendado, si lo necesitare.

Si usted tiene un problema especial, su agente hará cualquier esfuerzo posible para asegurar los servicios de otras agencias públicas y privadas en su comunidad, que cuenten con los medios para ayudarlo. Por ello, por favor hágale saber a su agente de sus necesidades. Si el agente no puede ayudarlo personalmente con un problema específico, él o ella quizá podrá buscar y encontrar a alguien que pueda ayudarlo.

Asistencia Residencial

Un agente de reubicación de la Agencia lo contactará y lo entrevistará para saber cuáles son sus necesidades. Se explicarán claramente los servicios de Reubicación y pagos conforme a su elegibilidad. Durante la entrevista inicial, se determinarán sus necesidades y preferencias de vivienda además de la necesidad de asistencia.

El agente le ofrecerá asistencia y suministrará un listado actual de precios de propiedades similares para su comparación. Usted recibirá documentación impresa sobre la cantidad en valor monetario a la cual usted califica para la adquisición del reemplazo de su vivienda. El agente puede proveerle información adicional sobre otros programas Federales y Estatales en su área.

Se ofrecerá transporte para inspeccionar las referidas unidades de vivienda. La Agencia proveerá servicios de asesoría o ayudará a recibir asistencia de otras fuentes como medio

para minimizar las dificultades que conllevan la adaptación a una nueva ubicación.

Por favor informe al agente responsable si usted tiene localizada una vivienda de reemplazo de su preferencia, esto con el fin de que pueda ser inspeccionada y asegurar de que la misma cumple con los estándares de DSS (La vivienda deberá Decente, Segura y Sanitaria).

A nadie se le requerirá mudarse de su vivienda actual hasta por lo menos 90 días después de que se encuentre una vivienda decente, segura y sanitaria. Si no hubiera disponible una vivienda decente, segura y sanitaria, el Departamento de Carreteras adoptará las medidas que sean necesarias para proveer de una vivienda a través de sus métodos de Vivienda de Último Recurso.

Empresas, Granjas y Organizaciones Sin Fines de Lucro

Un Agente de Reubicación de la Agencia lo contactará y lo entrevistará para informarse sobre sus necesidades y requerimientos de reemplazo de lugar, además de estimar el tiempo necesario para llevar a cabo la mudanza. Se explicarán los alcances de los servicios de Reubicación y pagos conforme a su elegibilidad. Es importante explicar al agente de problemas anticipados. Durante la entrevista inicial, el Agente de Reubicación realizará varias preguntas para determinar su capacidad financiera económica para llevar a cabo el traslado, incluyendo los términos de alquiler y otras obligaciones.

El Agente ayudará a determinar la necesidad de especialistas externos para planear, trasladar y reinstalar los bienes personales. El agente identificará y solucionará cualquier problema que se suscitare en relación a qué bienes raíces y que bienes personales deberán reubicarse. El agente investigará y proveerá recomendaciones sobre posible fuentes de

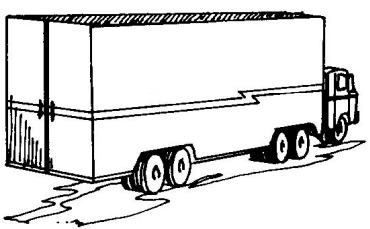
financiación y asistencia provenientes de otras agencias locales, Estatales y Federales. Además, según la necesidad lo requiera, el Agente de Reubicación mantendrá listados de propiedades comerciales y granjas.

Recuerde: su agente está dispuesto a ayudarlo y a entregarle recomendaciones; asegúrese de hacer uso completo de sus servicios. No dude en hacer preguntas y asegúrese de entender a fondo todos sus derechos y beneficios de relocalización.

No se mude hasta que haya contactado a su agente de relocalización o hasta que le entreguen un aviso oficial de desalojar la propiedad.

Pagos de Mudanzas Residenciales; Individual y Familiar

Usted puede elegir entre:



Mudanza Comercial

1. Empresa de mudanzas contratada por usted.
2. El costo será cubierta por usted.
3. Nosotros le reembolsamos.

o

Mudanza Personal (Tarea realizada por si mismo)

1. El monto económico esta basada en el número de habitaciones.
2. No se requieren factura.

Las personas o las familias desalojadas podrán elegir entre recibir pagos en base a costos reales y razonables de mudanza o de acuerdo a un plan fijo de costo de mudanza.

Sin embargo, para asegurar su elegibilidad y un pago rápido de los gastos de mudanza, usted deberá contactar a su Agente de Relocalización del Departamento de Carreteras, antes de mudarse.

Gastos Razonables de Mudanza Actual

Usted podrá percibir el reembolso por sus gastos relacionados de mudanza actual razonables, cuando un agente de mudanzas profesional se haga cargo del mismo o cuando la mudanza es realizada por cuenta propia. El reembolso se limitará a una distancia de 50 millas en la mayoría de los casos. Los gastos relacionados que conlleven la mudanza podrán incluir:

- Empaque y desempaque de bienes personales
- Desconexión y re-conexión de enseres electrodomésticos
- Almacenamiento temporal de bienes personales
- Costos de Seguro mientras los bienes se encuentran almacenados o en transito
- Transferencia del servicio telefónico y reinstalación de otros servicios similares
- Otros gastos que la Agencia considere elegibles

Todos estos gastos deberán ser considerados necesarios y razonables por el Departamento, además de ser respaldados con las respectivas facturas o comprobantes de pago u otra evidencia de gastos incurridos.

También usted, podrá elegir que se le pague en base a un **plan de gastos de mudanza**.

Los planes de gastos de mudanza tienen como objetivo entregarle un adecuado reembolso por sus gastos de mudanza. El monto está basado en el número de habitaciones de su vivienda. Si usted eligiera esta opción, sus gastos no necesitan ser respaldados por recibos. Con esta opción, usted no será elegible para un reembolso de gastos relacionados con la mudanza.

Si usted es propietario de una casa móvil desplazada, Usted podrá tener el derecho a recibir el pago por el costo de mudanza de la casa móvil al sitio de reemplazo basado en costos actuales. Los ocupantes desplazados de la casa móvil (dueños o inquilinos), también pueden ser elegibles para el pago de mudanza de bienes personales de la casa móvil tales como muebles, electrodomésticos y ropa en basa a costos actuales o basados en costos de mudanza programados. Para una explicación completa de todas las opciones de los gastos de mudanza relacionados con una casa móvil, ponga en tema de discusión los detalles de la situación con nuestro Agente de Reubicación por favor.

Plan de Gastos de Mudanza

El ocupante provee los muebles									El ocupante no provee los muebles	
Número de habitaciones con muebles								Cada habitación adicional		
1	2	3	4	5	6	7	8		Primera Habitación	Cada habitación adicional
$390	$545	$700	$855	$970	$1,075	$1,205	$1,325	$120	$310	$40

Las personas que se mudan de una habitación o dormitorio y que tienen una cantidad mínima de pertenencias personales, estarán limitadas a un pago de mudanza total de $100. Esta cantidad se aplica también a cualquier persona cuya mudanza es realizada por el Departamento de Carreteras, sin costo alguno para la persona.

Pagos de la Vivienda de Reemplazo

Pagos de la Vivienda de Reemplazo…

Son para compensar a la persona desalojada por aumentos en sus gastos de vivienda, causados por la adquisición de la misma.

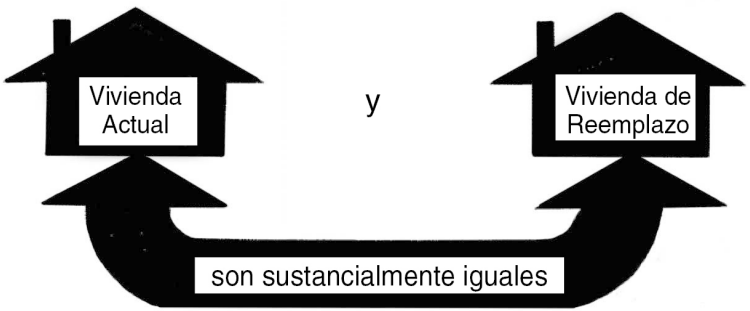
Estos pagos representan la diferencia entre el valor de su vivienda actual y el valor de una vivienda comparable elegida por el Departamento de Carreteras, la cual es decente, segura y sanitaria.

Estos términos son explicados en las siguientes páginas

Una Vivienda de Reemplazo “Comparable” significa que su…

Comparable: Una vivienda de reemplazo deberá ser decente, segura y sanitaria y funcionalmente equivalente a su actual vivienda. Aunque no debe ser necesariamente idéntica a su vivienda actual, una vivienda de reemplazo comparable debe tener la misma utilidad y función que la vivienda de la cual es desalojado. Además, una vivienda de reemplazo comparable debe:

- Ser de un tamaño adecuado para acomodar a los ocupantes (por ejemplo, usted y su familia).
- Estar ubicada en un área que no esté expuesta a condiciones ambientales irrazonablemente adversas.
- Estar ubicada en un área que no sea menos adecuada que su actual localización con respecto a los servicios públicos y a las instalaciones comerciales y públicas.
- Ser razonablemente accesible a su lugar de empleo.
- Estar localizada en un área típica para el desarrollo residencial con mejoras urbanas normales de la zona.
- Estar actualmente disponible en el mercado privado.
- Enmarcado dentro de sus posibilidades o medios financieros.



"Medios Financieros o Posibilidades Económicas". . .

Medios financieros: Para un arrendatario, se considera que el alquiler y el costo promedio estimado mensual de los servicios públicos de una vivienda de reemplazo comparable está dentro de sus posibilidades financieras si: después de recibir asistencia para el alquiler, esta cantidad no excede el alquiler mensual base para la vivienda de la cual el arrendatario es desalojado. Puede ser necesario que la agencia calcule el alquiler mensual base usando las cantidades mínimas establecidas referente a bajos ingresos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Para los arrendatarios con bajos ingresos calificados, podría significar una asistencia más beneficiosa de alquiler. Por lo tanto, es importante proporcionar a la agencia evidencia apropiada del ingreso monetario familiar mensual cuando este sea solicitado.

"Alquiler Mensual Base". . .

El alquiler mensual base para la vivienda actual es el menor de:

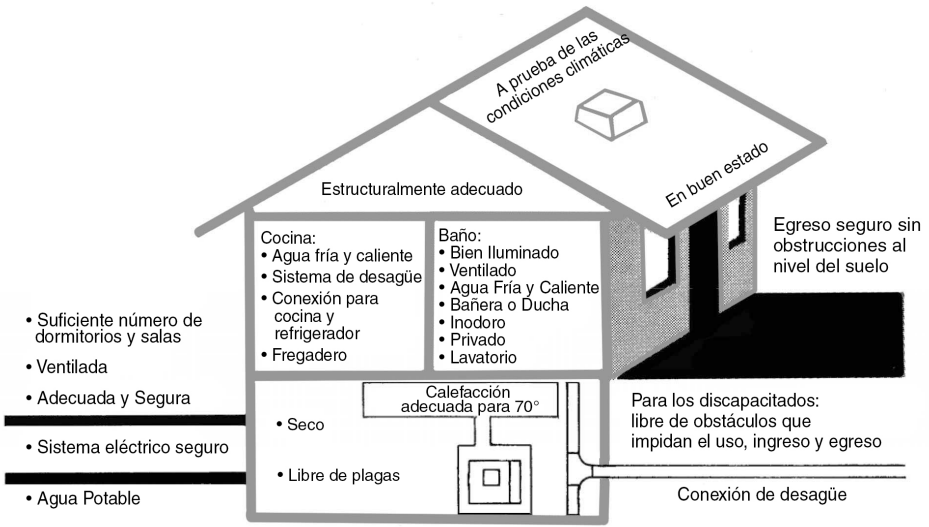
- El costo mensual del alquiler y los servicios públicos de la vivienda actual;

- El treinta por ciento (30%) del ingreso bruto mensual familiar de la persona desalojada, si esta cantidad es clasificada como “de bajo ingreso” por la Encuesta Anual de Límites de Ingreso para la Vivienda Pública y los Programas de la Sección 8 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos; o

- El total de las cantidades designadas para un hogar de protección y los servicios públicos si la persona desalojada está recibiendo un pago de ayuda de bienestar a través de un programa que designe las cantidades de hogar de protección y servicios.

Una Vivienda de Reemplazo Deberá ser Decente, Segura y Sanitaria ★

… lo cual significa que cumple con todos los requisitos mínimos establecidos por las reglamentaciones, ajustándose a los códigos locales respecto a vivienda y ordenanzas para estructuras existentes.



★ A veces referido como vivienda Decente, Segura y Sanitaria

Mención especial sobre el Estándar DSS (Vivienda Digna, Segura y Sanitaria).

Es muy importante recordar que la residencia de reemplazo que usted seleccione deberá cumplir con el estándar DSS básico. No ejecute un contrato de venta o alquiler hasta que este haya sido revisado por un representante de la Agencia y certificado por escrito que la residencia que usted propone comprar o rentar cumple con el estándar DSS. Por favor no ponga en riesgo su derecho a recibir el reembolso o pago de reemplazo de vivienda mudándose a una residencia que no cumpla las normas del estándar DSS.

Los Pagos de la Vivienda de Reemplazo están Divididos en Tres Tipos Básicos:

Suplemento de Compra • Suplemento de Alquiler • Anticipo

El tipo de pago depende de si uno es propietario o arrendatario y de cuánto tiempo haya vivido en la propiedad que esta siendo adquirida, antes de comenzar las negociaciones.

1 **Suplemento de Compra // Para ocupantes propietarios /// Vea página 17**
de 90 días o más

2 **Suplemento de Alquiler /// Para ocupantes propietarios /// Vea página 23**
y arrendatarios de 90 días
o más

3 **Anticipo // Para ocupantes propietarios de // Vea página 27**
90 días o más y arrendatarios
de 90 días o más

A continuación más detalles completos sobre los requerimientos de duración de la ocupación:

1 Suplemento de Compra

Para ocupantes propietarios de 90 días o más

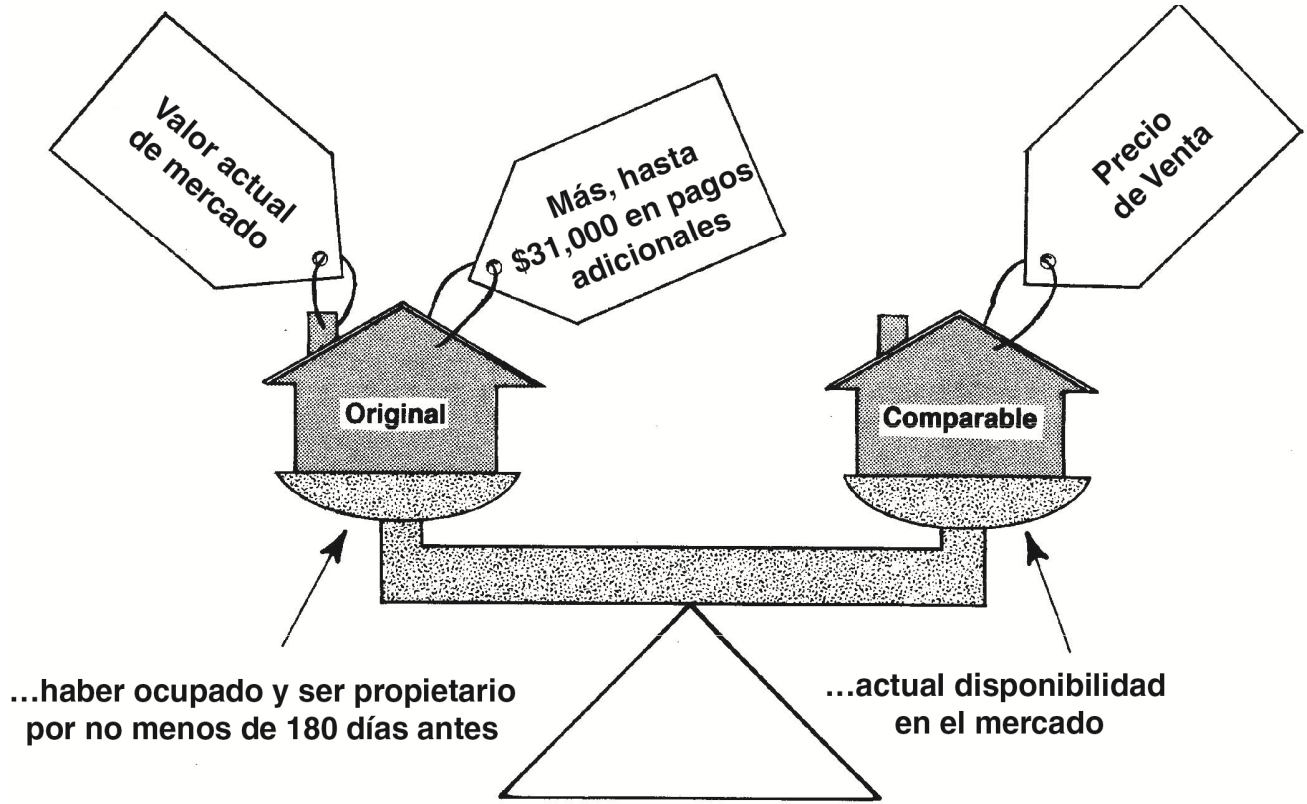
Si usted es propietario, y ha ocupado su casa durante 180 días o más inmediatamente antes del comienzo de las negociaciones para la adquisición de su propiedad, usted puede ser elegible, **además del valor equitativo de mercado de su propiedad,** para un **suplemento de compra (*)** que no exceda de $31,000, para todos los gastos necesarios para comprar una vivienda de reemplazo DSS comparable. El Departamento de Carreteras calculará el pago máximo al cual usted es elegible para recibir y, al hacerlo, tratando de esta manera de equilibrar el balance económico ilustrada en la siguiente página.

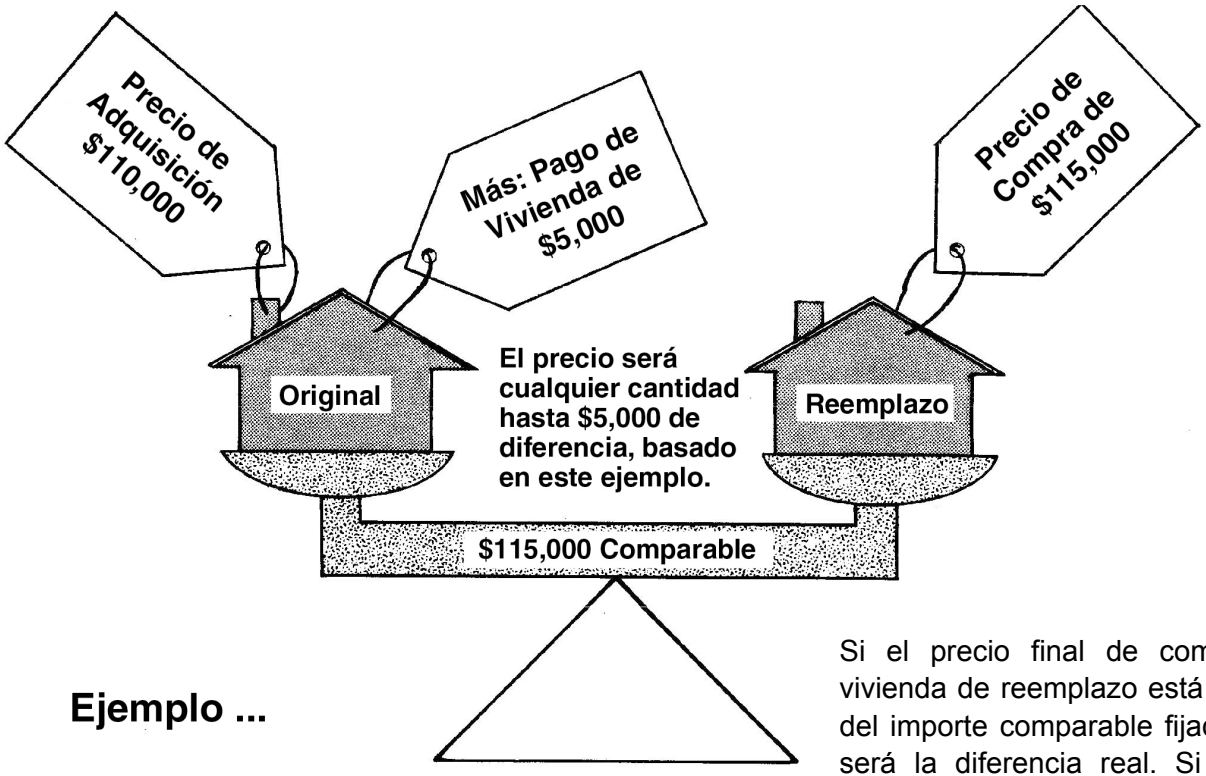
Para reunir las condiciones para este pago suplementario, usted deberá comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS antes de un año después del último suceso mencionado a continuación:

(1) la fecha en la que recibe el pago final por la vivienda adquirida o,

(2) en caso de un fallo o condena, la fecha en la que el importe requerido es depositado en la corte.

* Los pagos de relocalización se suman al precio pagado por la adquisición de su propiedad, el cual es fijado a través de una tasación.


Valor actual de mercado
Más, hasta $31,000 en pagos adicionales
Precio de Venta
Original
Comparable
...haber ocupado y ser propietario por no menos de 180 días antes
...actual disponibilidad en el mercado



Ejemplo ...

Si el precio final de compra de la vivienda de reemplazo está por debajo del importe comparable fijado, el pago será la diferencia real. Si excede el importe fijado, el exceso debe ser pagado por la persona desalojada.

El Cálculo de un Suplemento de Compra Se Ilustra en este Ejemplo

Suponiendo que el Departamento de Carreteras compró su propiedad en $110,000. Después de un estudio minucioso de todas las viviendas decentes, seguras y sanitarias en el mercado libre, el Departamento de Carreteras determinó que una propiedad de reemplazo le costará $115,000. El Departamento de Carreteras le pagará un importe máximo para la vivienda de reemplazo de $5,000 si usted, de hecho, compra una propiedad de reemplazo que cuesta $115,000 o más. Si su precio de compra excede los $115,000, usted deberá pagar la diferencia entre los $5,000 y el excedente. Por ejemplo, si usted compró una propiedad de reemplazo en $117,000, usted recibiría un pago de compra de $5,000, y pagaría la diferencia de $2,000. Igualmente, si usted compró una propiedad de reemplazo en $113,000, usted recibirá un pago de sólo $3,000 en base al costo real. Su pago no puede exceder la diferencia de costo real o el importe determinado por el Departamento de Carreteras, cualquiera sea el menor.

Propiedad de Reemplazo Comparable	$115,000
Precio de Adquisición de su Propiedad	$110,000
Suplemento Máximo de Compra	$ 5,000

Precio de Compra de Reemplazo	$117,000
Propiedad de Reemplazo Comparable	$115,000
Precio de Adquisición de su Propiedad	$110,000
Suplemento de Compra Máximo	$ 5,000

Precio de Compra de Reemplazo	$115,000
Propiedad de Reemplazo Comparable	$115,000
Precio de Adquisición de su Propiedad	$110,000
Suplemento de Compra Máximo	$ 5,000

Precio de Compra de Reemplazo	$113,000
Propiedad de Reemplazo Comparable	$115,000
Precio de Adquisición de su Propiedad	$110,000
Suplemento de Compra Máximo	$ 3,000

Además del Suplemento de Compra…

El Departamento de Carreteras también le reembolsará por otros gastos que fueran a involucrarse en la compra de la vivienda de reemplazo. Sin embargo; según la ley, su pago total, incluyendo el suplemento de compra, no puede exceder de $31,000. El suplemento de compra y otros gastos imprevistos, son pagos adicionales al precio de compra de la vivienda adquirida por usted.

La intención del programa de relocalización es compensar a las personas desalojadas por gastos de relocalización reales. Sin embargo, estos reembolsos deberán ser razonables y no enriquecer indebidamente a la persona desalojada. Con esto en mente, a continuación se indican algunos elementos que serán reembolsados, y las condiciones que deben cumplirse para hacerlo.

Costo de Interés Incrementado

Las personas que reúnen las condiciones para este pago deberán haber tenido una hipoteca para la vivienda adquirida, el cual es un gravamen válido, de por lo menos 90 días antes del comienzo de las negociaciones.

Este pago, cuando es agregado al anticipo para el pago de la vivienda de reemplazo, está diseñado para reducir la hipoteca de la vivienda de reemplazo de una persona a un importe que pueda ser amortizado con el mismo pago mensual del capital e interés, a lo largo del plazo restante de la hipoteca anterior o, si es menor, el plazo restante de la nueva hipoteca. Este procedimiento es generalmente conocido como Descuento de Intereses o “Buydown”.

Su pago será reducido si el préstamo de dinero es menor que la cantidad que fue calculada por nosotros como su nueva hipoteca.

Con el fin de calcular el pago, debe estar disponible toda la información pertinente para el agente, tal como puntos y tasas de interés nuevas y antiguas, el plazo restante, el balance principal de la hipoteca nueva y antigua y antigua además del pago mensual nuevo y antiguo de la cantidad principal e interés.

Para la funcionalidad de este pago, ponga como sujeto de discusión con su agente antes de obtener un nuevo préstamo hipotecario.

Gastos Imprevistos

Usted podrá recibir reembolsos correspondientes a ciertos gastos incurridos finales relacionados con la compra de su vivienda de reemplazo, y no así por aquellos gastos pre cancelados tales como impuestos o seguros. A continuación se lista algunos de esos elementos y las condiciones que deben reunir:

Honorarios del Notario
Tasa de Registro del Título de Propiedad
Inspección de Termitas
Búsqueda de Título
Seguro del Titulo: la mitad perteneciente al comprador no debe exceder el costo de una vivienda comparable.
Impuestos por Venta de Casa Rodante: no debe exceder el costo de una vivienda comparable.
Honorarios Legales por preparar los contratos y documentos finales, cuando sean razonables.
Inspecciones: cuando sean justificadas.
Estudios: si son requeridos.
Honorarios de Tasación: si la propiedad adquirida tenía una hipoteca.
Tasa de aplicación: si la propiedad adquirida tenía una hipoteca.
Informe de Crédito: si la propiedad adquirida tenía una hipoteca.
Tasa de Registro de Préstamo: si la propiedad adquirida tenía una hipoteca.

Incremento de Impuestos de Propiedad

Si hay un incremento en sus impuestos a la propiedad real, usted será reembolsado a lo largo de un período de 3 años. El pago no excederá la diferencia entre sus impuestos anteriores y los impuestos de una vivienda comparable.

El primer cálculo y pago se realiza en el momento del cierre de la compra de su vivienda de reemplazo. El segundo ocurrirán durante los primeros meses del siguiente año y el tercer y último pago se realizará un año después. En algunos casos, la persona desalojada puede recibir el primer importe calculado multiplicado por tres, en un pago único.

2 Suplemento de Alquiler

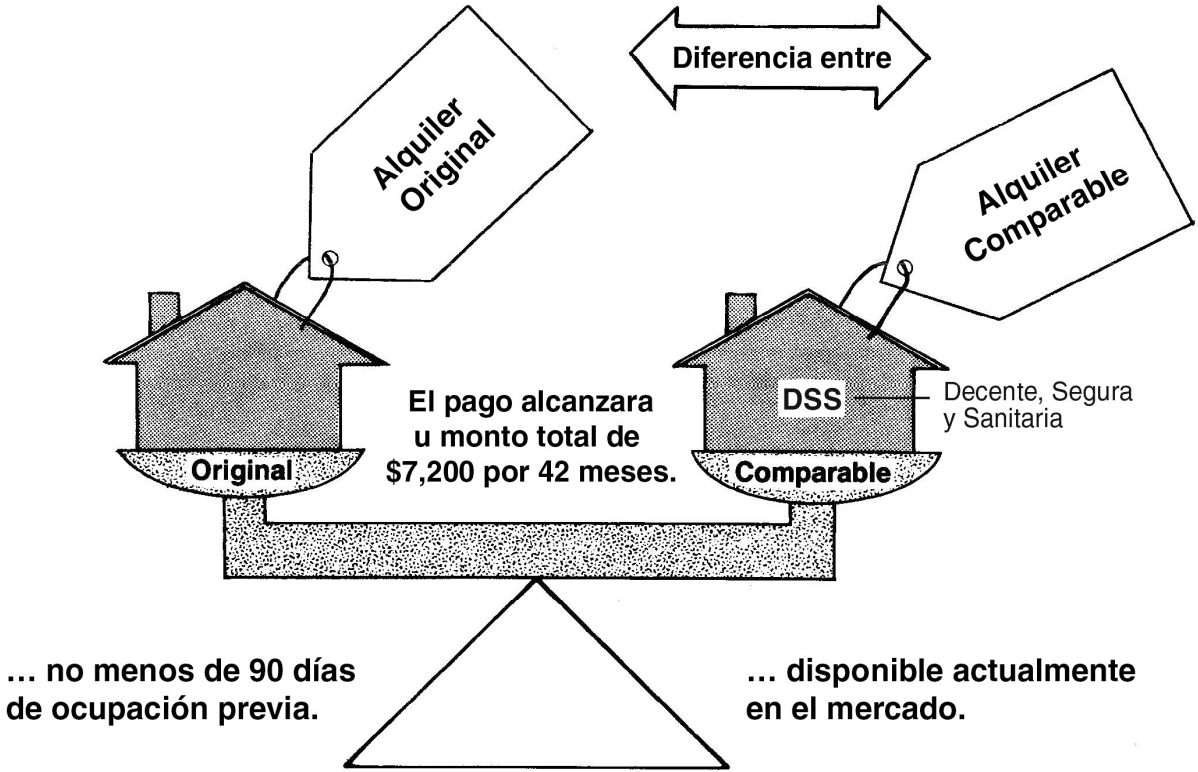
Para residentes propietarios y arrendatarios de 90 días o más

Los residentes propietarios y arrendatarios de 90 días o más pueden ser elegibles para el pago de un monto de suplemento de alquiler. La elegibilidad para este tipo de pago consiste en que, los arrendatarios y los propietarios deberán haber ocupado la propiedad por lo menos 90 días antes del comienzo de las negociaciones para la adquisición de la propiedad. Este tipo de pago es un suplemento, que le permitirá alquilar una vivienda de reemplazo DSS durante tres años y medio o 42 meses. Si usted eligiera alquilar una vivienda de reemplazo y el costo de los servicios básicos excedieran en valor el costo actual que usted ha estado abonando, usted podría calificar y ser elegible para un pago el cual no excederá el monto de $7,200.00.

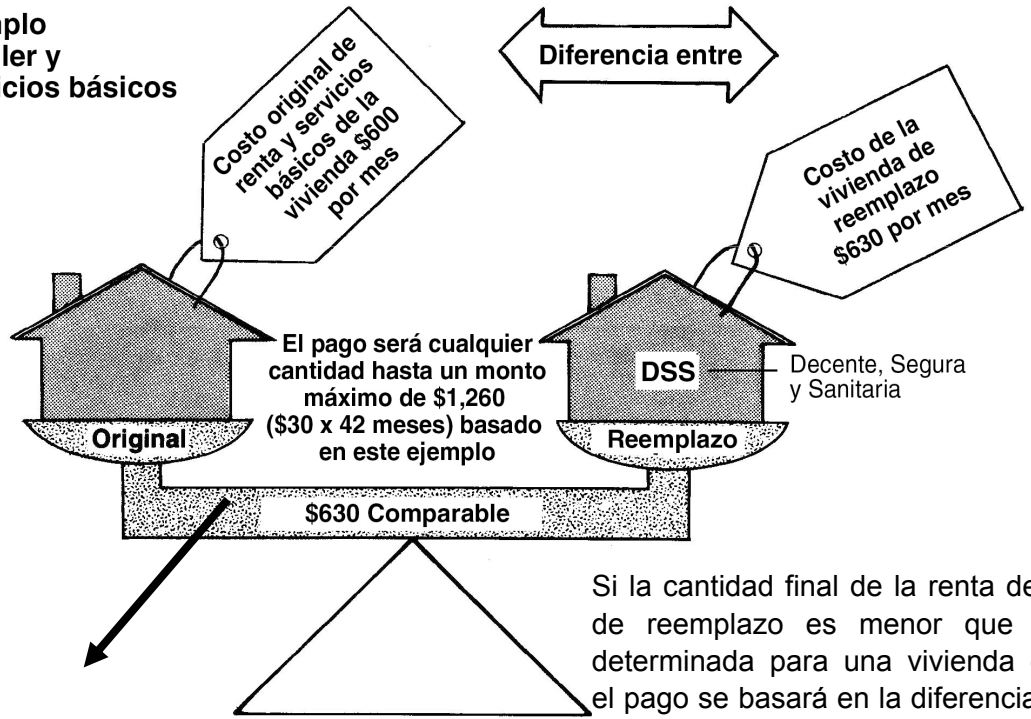
El pago máximo para el cual usted califica, si califica para alguno, será determinado por el Departamento de Carreteras de acuerdo a los procedimientos establecidos. El pago suplementario de alquiler podrá, a discreción del Departamento de Carreteras, ser reembolsado en un pago único o en cuotas.

Además de los requerimientos de ocupación o residencia, usted deberá alquilar y ocupar la vivienda de reemplazo DSS por un lapso máximo de un año luego de :

1. para un arrendatario, la fecha en que se realizó la mudanza a la vivienda adquirida; o
2. para un ocupante propietario, el último de:
    a. La fecha en que se hizo efectivo el pago final por la vivienda adquirida o, en caso de condena, la fecha en que se deposite en la corte la cantidad total de la compensación justa o estimada,
    b. La fecha en que usted se mude de la vivienda adquirida.


Diferencia entre
Alquiler Original
Alquiler Comparable
Original
El pago alcanzara u monto total de $7,200 por 42 meses.
DSS
Decente, Segura y Sanitaria
Comparable
... no menos de 90 días de ocupación previa.
... disponible actualmente en el mercado.

Ejemplo alquiler y servicios básicos



Si la cantidad final de la renta de la vivienda de reemplazo es menor que la cantidad determinada para una vivienda comparable, el pago se basará en la diferencia real actual. Por otra parte si esta excede la cantidad de la vivienda comparable, la diferencia deberá ser pagada por la persona desalojada. En todas las veces la vivienda deberá Decente, Segura y Sanitaria.

Por Ejemplo. . .

Como un ejemplo de cómo se calcula un suplemento de alquiler, suponiendo que el pago por concepto de alquiler y servicios básicos es de $600 al mes de la vivienda ocupada por usted y comprada por el Departamento de Carreteras. Después de un estudio del mercado de alquileres, el Departamento de Carreteras determina que una unidad de alquiler de reemplazo, la cual es DSS y comparable a su vivienda actual, está disponible con un alquiler y costo de servicios de $630 por mes. El suplemento de alquiler **máximo** que puede recibir en este caso es de $30 por mes durante un período de 42 meses sumando un total de $1,260. Si usted eligiera una vivienda de reemplazo con un alquiler y costo de servicios básicos de $650 por mes, a pesar de la disponibilidad de unidades de reemplazo DSS comparables, con un alquiler y costo de servicios básicos de $630 por mes, igual recibirá solamente el pago máximo calculado por el Departamento de Carreteras, tal cual se indicara con anterioridad. En otras palabras, usted será responsable del pago adicional de $20 por mes. Y si eligiera una vivienda de reemplazo que tiene un costo de alquiler y de servicios básicos superior a su alquiler actual pero menor a la cifra fijada por el Departamento de Carreteras, se le pagará en base al costo real.

Por ejemplo, suponga que usted elige una unidad de vivienda de reemplazo con un costo de alquiler y servicios de $620 al mes. En base al costo real, usted será elegible para un pago de $20 por mes durante 42 meses sumando en total de $840.

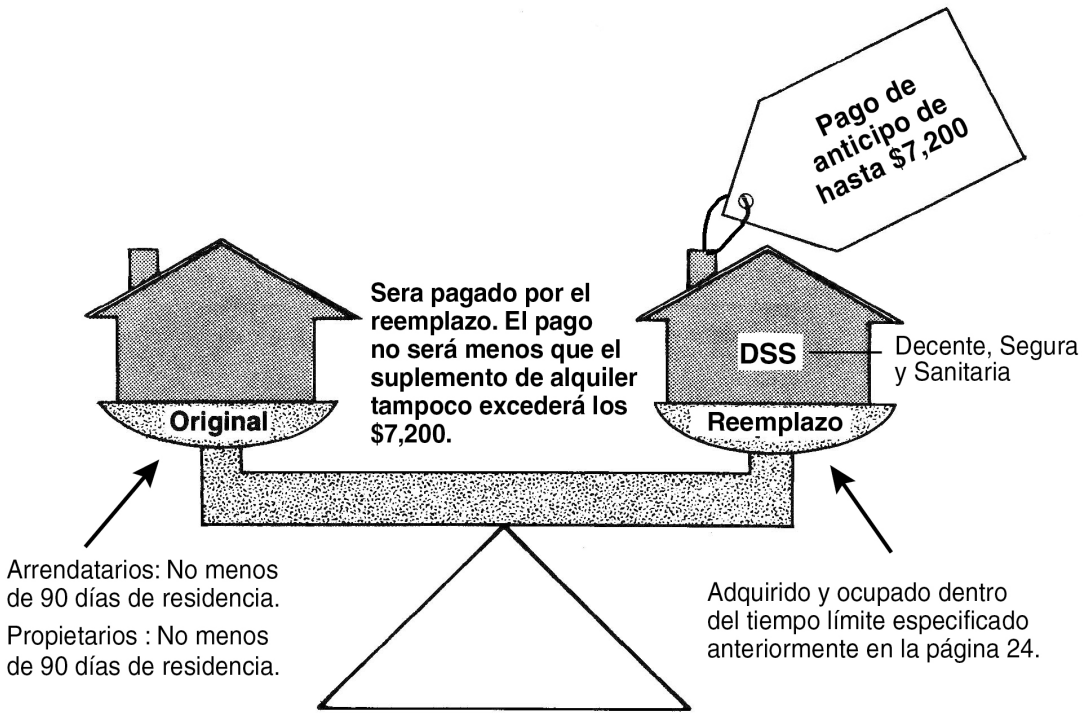
Para un Residente Propietario

El cálculo es básicamente el mismo, excepto que se deberá establecer una cifra de alquiler justa de acuerdo al mercado aplicada a su vivienda, con fines comparativos de otras viviendas disponibles para alquiler.

3

Anticipo o Desembolso Inicial

Para residentes propietarios de 90 días o mas Arrendatarios de 90 días o más



Los residentes u propietarios de 90 días o más y los arrendatarios de 90 días o más que compren una vivienda de reemplazo, tienen derecho a un pago de asistencia en forma de anticipo, por una cantidad a la cual dicha persona tuviera acceso como un suplemento de alquiler descrito en la página 24. Un pago de asistencia en forma de anticipo menor a la cantidad máxima de $7,200, significando este cualquier cantidad, sin exceder de $7,200, en el peor de los casos la cantidad total aplicada al precio de compra y a los gastos imprevistos relacionados.

El pago a un residente propietario de 90 días o mas no deberá exceder la cantidad que el propietario recibiría como un suplemento de compra, descrito en la página 17, siempre y cuando el propietario haya cumplido con el requisito de ocupación de 180 días.

La cantidad total del pago de asistencia en forma de anticipo debe ser aplicada al precio de compra de la vivienda de reemplazo y a los gastos imprevistos relacionados.

A pesar de que esto podrá parecer complicado, el agente de relocalización del Departamento de Carreteras le explicará el procedimiento personalmente.

Reembolso de Gastos de Mudanzas: Empresas, Granjas y Organizaciones Sin Fines de Lucro

Los propietarios o arrendatarios son elegibles para un diseño de pagos de reembolso por:

1. Gastos de mudanza de sus bienes personales.

2. El tiempo dedicado a buscar una nueva ubicación.

3. La pérdida real de bienes personales tangibles.

4. Gastos por restablecerse en un sitio nuevo.

o

5. Recibir un pago total fijo como opción en vez de los otros beneficios de relocalización. Este pago es de entre $1,000 y $40,000, basado en las ganancias netas de la empresa o granja.

No todas las empresas, granjas u organizaciones sin fines de lucro reúnen las condiciones para recibir estos pagos. Un estudio de relocalización determinará el grado de su elegibilidad.

Un Par de Maneras de Trasladar su Empresa

Cuando hay bienes personales que trasladar, el propietario tiene dos métodos de los cuales elegir.

Mudanza Comercial: Usted podrá recibir un pago por los gastos reales razonables de su mudanza a cargo de los servicios de una empresa de mudanza comercial. Todos sus gastos deben estar respaldados por comprobants de pago (recibos) para asegurar el pago de su reclamo de gastos de mudanza.

Mudanza Propia: Si decide mudarse por sí mismo, usted podrá recibir el pago de una suma que no exceda en valor del menor de dos licitaciones u ofertas fijas de dos empresas de mudanzas calificadas. Si no pueden obtenerse ofertas, su pago podría basarse en los gastos razonables reales de mudanza, respaldados por recibos u otra evidencia de gastos incurridos.

Primero usted deberá proporcionar al Departamento de Carreteras un inventario de los elementos a ser trasladados.

En agente de relocalización preparará un cálculo de gastos de mudanza u obtendrá dos ofertas de empresas de mudanzas comerciales. Luego entonces, se le ofrecerá una cantidad para mudarse a través de usted mismo, o contratar una empresa de mudanzas comercial; el reembolso no excederá en valor la oferta más baja.

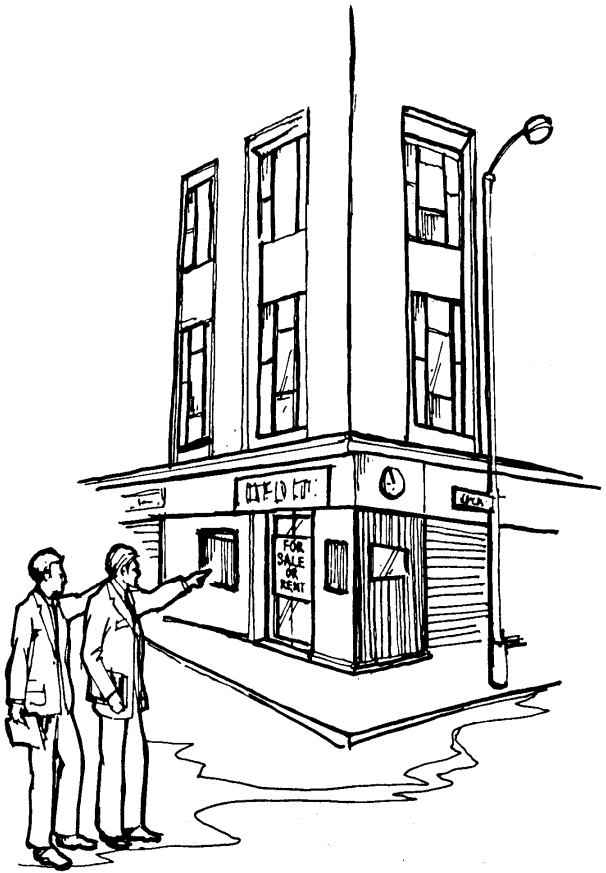
Usted deberá notificar a su agente por adelantado del inicio de su mudanza para que la misma pueda ser monitoreada si es necesario.

Algunos pero no todos los elementos de la mudanza que reúnen las condiciones para un reembolso son:

- Gastos de transporte.
- Gastos de embalaje.
- Desconexión o reconexión de equipos.
- Gastos de almacenaje, de ser necesario.
- Seguro.
- Porciones no usadas de licencias o permisos
- Costos de carteles, membretes o artículos de oficina que no volverán a usarse.
- Conexión a los servicios públicos disponibles por el derecho de vía para mejorar las condiciones de la propiedad de reemplazo.
- Servicios profesionales antes de la compra o arriendo de una propiedad de reemplazo para estudios de marketing, estudios de viabilidad, y estudio de suelos.
- Costos de impacto o evaluación única por un gran uso de servicios públicos anticipado.

Gastos de Búsqueda de Propiedades de Reemplazo

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro desalojadas, podrán recibir un reembolso por gastos reales razonables relacionados con la búsqueda de una propiedad de reemplazo, limitado a $2,500, a menos que existan circunstancias extraordinarias que justifiquen la aprobación de cantidades mayores. Los costos podrán incluir gastos tales como transporte, comidas, alojamiento cuando está requieran ausentarse de sus domicilios, el valor razonable de tiempo dedicado a la búsqueda, los honorarios razonables pagados a los agentes o corredores de propiedades inmobiliarias, sin incluir comisiones u honorarios relacionados con la compra de la propiedad. Todos los gastos serán respaldados por comprobantes de pago (recibos.) El valor del tiempo dedicado a la búsqueda deberá estar respaldado por formularios W-2, talones de pago, declaración de impuestos u otra documentación. Un registro detallado de sus actividades de búsqueda será mantenido y enviado previo a la realización del pago.



Pérdidas Reales Directas de Bienes Personales Tangibles

Una empresa o granja (operación agricols) podría decidir no mudar ciertos elementos de su propiedad personal, o discontinuar la operación. En este caso, este pago está diseñado para compensar parte de esa pérdida. Hay dos situaciones y métodos para calcular su pago.

1. Si el elemento no es reemplazado, el pago será la alternativa más baja de:

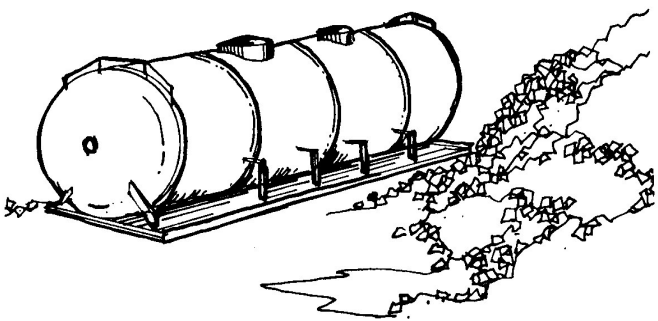
    a. El valor justo de mercado del artículo (valor de venta); menos las ganancias de la venta del artículo (debe al menos intentarlo); Más el reembolso de los gastos de venta; o

    b. Costo estimado del traslado del artículo (hasta 50 millas).

2. Si el artículo es reemplazado por uno nuevo. El pago será el más bajo del:

    a. Costo del artículo sustituto, incluyendo los costos de instalación; menos los gastos de la venta o de la entrega del artículo como parte de pago; o

    b. Costo estimado de traslado y reinstalación del artículo antiguo.



Gastos de Reestablecimiento

Además de los beneficios previos, **una pequeña empresa**, granja u organización sin fines de lucro tiene el derecho a recibir un pago por los gastos incurridos en la relocalización y en el reestablecimiento en un sitio de reemplazo, sin exceder los $25,000. Los gastos deben ser razonables y necesarios tal cual sea determinado por el Departamento de Carreteras. Estos gastos pueden incluir, entre otros:

1. Reparaciones o mejoras a la propiedad real de reemplazo, según lo requiere la ley o el código legal.
2. Modificaciones a la propiedad para adaptarla a las necesidades de la empresa.
3. Costos de construcción e instalación de letreros o pancartas exteriores de publicidad de la empresa.
4. Redecoración o reemplazo de superficies desgastadas, tal como pintura o alfombrado.
5. Publicidad de la nueva ubicación de la empresa.
6. Incremento de costos estimados de operación durante los primeros dos años en el sitio de reemplazo, para ítems como:
    a. Gastos de alquiler
    b. Impuestos a los bienes personales o propiedad real
    c. Primas de Seguros
    d. Incremento de gastos de servicios básicos, excluyendo las tasas de impacto.
7. Otros ítems que el Departamento considere esenciales para el reestablecimiento de la empresa.

Gastos No Elegibles: La siguiente es una lista no excluyente de gastos de restablecimiento no elegibles para un reembolso:

1. Compra de activos fijos, tales como muebles de oficina, maquinaria o bienes comerciables.
2. Compra de materiales, suministros u otros elementos usados durante el transcurso de las operaciones normales.
3. Interés sobre dinero recibido en préstamo para hacer la mudanza o comprar la propiedad de reemplazo.
4. Pagos para un negocio de medio-tiempo (temporal) desde domicilio propio que no contribuye con un ingreso sustancial.

Pago Fijo

Las empresas, granjas (operación agrícola) u organizaciones sin fines de lucro desplazadas podrán puede ser elegibles para un pago fijo como SUSTITUTO de los gastos actuales de mudanza, gastos de reestablecimiento, pérdida real directa de bienes personales tangibles y gastos de búsqueda. Dicho pago no podrá ser menos de $1,000 ni más de $40,000. Para que el propietario de una empresa sea elegible para este pago, el Departamento de Carreteras debe determinar si:

1. la empresa posee o renta bienes personales que deberán ser mudados.
2. la empresa no puede ser relocalizada sin una pérdida sustancial de sus clientes (ingreso).
3. la empresa contribuye materialmente a los ingresos del propietario.
4. la empresa desplazada no es parte de una compañía que tiene por lo menos tres otras entidades similares que no están siendo adquiridas.
5. la empresa no tiene como único fin el alquiler de propiedades.

Para que el propietario de una granja sea elegible para este pago, se deberá determinar si:

1. la operación de la granja contribuye materialmente al ingreso del propietario.
2. la adquisición de parte del terreno causa que el operador sea desplazado del terreno restante.
3. la adquisición parcial causa un cambio sustancial en la naturaleza de la operación de la granja.

La cifra del pago real para empresas y granjas se determina por el promedio de los ingresos netos anuales para las operaciones durante los dos años previos a la relocalización.

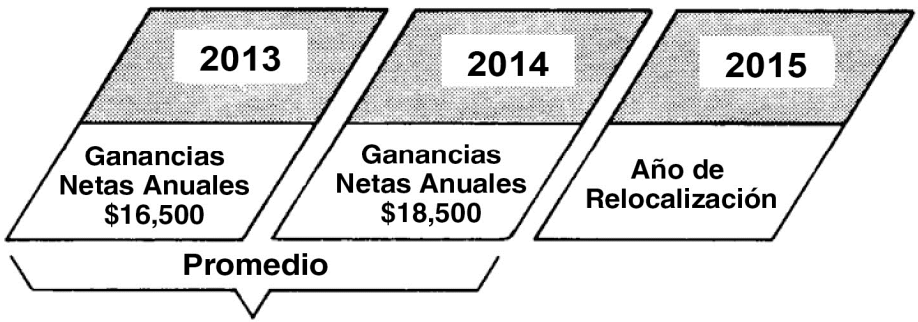
Una organización sin fines de lucro reúne las condiciones para este pago cuando no puede ser relocalizada sin una pérdida sustancial de sus socios o de su clientela. Cualquier pago sobre $1,000, está basado en un ingreso anual bruto, menos los gastos administrativos.

Cómputo de su Pago Fijo…

está basado en el promedio de ganancias netas anuales para los dos años fiscales inmediatamente anteriores al año fiscal durante el cual la empresa es relocalizada.

Usted deberá proporcionar información tributaria al Departamento de Carreteras de Nebraska para respaldar sus ganancias netas.

Ejemplo:



$17,500 = Pago fijo, también denominado pago SUSTITUTO

Si la empresa existe por menos de dos años, las ganancias netas para el período actual se proyectarán a una tasa anual.

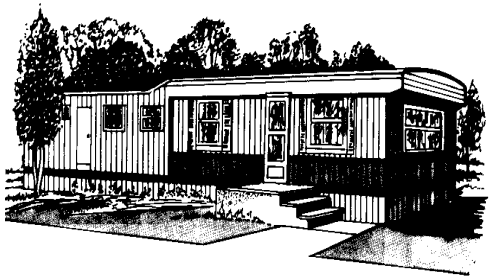
Las ganancias netas incluyen la compensación pagada al propietario, al cónyuge del propietario o demás dependientes.

Su Derecho de Apelar

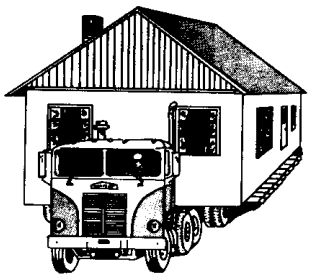
Cualquier persona quien haya sido víctima de rechazo de un pago de relocalización, o quien considerarse que el pago que le fue ofrecido para relocalizarse no fue suficiente, podrá solicitar un formulario de apelación, el cual le será entregado prontamente. El formulario de apelación deberá ser completado y enviado a la dirección mencionada previamente, en la parte frontal del libro. Su solicitud será revisada por el Manager de Derecho de Vía, y se le comunicará la decisión, luego de que este haya sido consultado con todas las personas involucradas en la determinación original.

Si todavía usted estuviera en desacuerdo con la cantidad de su pago, una segunda vía de apelación estará disponible. Esto a través de una informal audiencia presidida por un Examinador de Audiencia, designado por el Director. La decisión final será tomada por el Director luego de revisar los hechos presentados por el Examinador de Audiencia.

Información Miscelánea



IR$



En el caso de los propietarios de casas rodantes y arrendatarios desalojados de casas rodantes que no sean decentes, seguras y sanitarias, se aplicarán los pagos de viviendas de reemplazo descritos anteriormente. Para aquellas casas rodantes que sean decentes, seguras y sanitarias y que puedan trasladarse, se aplicarán las medidas de pago de viviendas de alquiler de reemplazo, anticipo de pagos de compra de otro espacio o el diferencial de compra. El agente correspondiente de relocalización le proporcionará más información sobre estos pagos.

Ningún pago de relocalización será considerado como un ingreso, sujeto al Código Fiscal de 1986 o a las leyes tributarias estatales. Estos pagos no representan ingresos personales que permiten determinar la elegibilidad de una persona para recibir ayuda según la Ley de Seguridad Social o cualquier otra ley federal, exceptuando para cualquier otra ley federal que conceda ayuda para la provisión de vivienda a personas de bajos ingresos.

Si usted eligiera mantener su vivienda actual y mudarla a una nueva ubicación, el pago de vivienda de reemplazo si existiera, será la cantidad correspondiente al costo de reubicar su vivienda actual si este excede al precio de compra de su vivienda. Este pago no excederá el costo de una vivienda de reemplazo calculado, siempre en base a la compra de una vivienda DSS (Decente, Segura y Sanitaria) comparable y disponible.

Leyes sobre Vivienda Justa

El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 establece la política de los Estados Unidos de brindar, dentro de los límites de la constitución, vivienda justa a lo largo del territorio de los Estados Unidos. Estas Leyes y la Orden Ejecutiva 11063 establecen como ilegales las prácticas de discriminación en la venta y alquiler de unidades residenciales basadas en diferencias de raza, color, religión, género o nacionalidad de origen.

Cuando sea posible, se proporcionara oportunidad razonable a una persona perteneciente a una minoría para restablecerse en una residencia de reemplazo que cumpla con el estándar DSS que no esté ubicada en una zona de concentración de dicha minoría y el cual se enmarque dentro de sus posibilidades económicas. Esta norma no requiere a que el Departamento provea un pago mayor al necesario a una persona desplazada para hacer posible su reubicación en una residencia de reemplazo comparable.