

# ASISTENCIA DE RELOCALIZACIÓN

Administrada por la  
División de Derecho de Vía de

**NEBRASKA**

Good Life. Great Journey.

**DEPARTMENT OF TRANSPORTATION**



Enero 2018



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

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

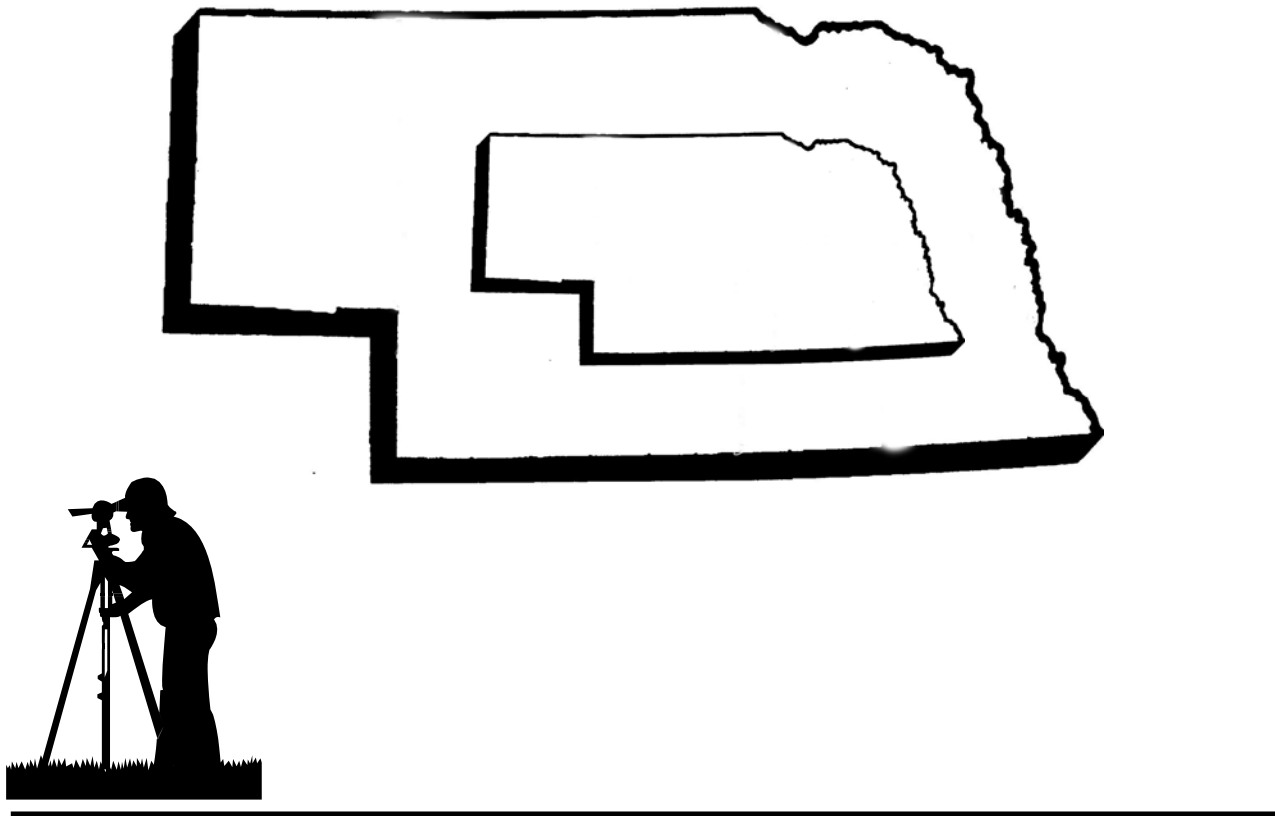


## LISTA DE CONTENIDOS

Introducción .....	1
Procedimientos Básicos de Adquisición y 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
Reemplazo Comparable .....	16
Decente, Segura y Sanitaria.....	18
Compra Adicional Suplementaria .....	21
Incremento de Interés, Gastos Imprevistos e Impuestos a la Propiedad.....	25-26
Alquiler Adicional Suplementario.....	27
Desembolso Inicial .....	31
Pagos de Mudanza; Empresariales, Granjas y Organizaciones sin Fines de Lucro .....	34
Auto-personal o Comercial .....	35
Costes de Búsqueda .....	36
Pérdidas Reales Directas de Bienes Personales Tangibles .....	37
Costes de Restablecimiento.....	38
Pago Fijo.....	39
Derechos de Apelación .....	41
Información Miscelánea.....	42



# Una Nebraska que Cambia



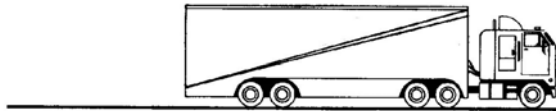
# Introducción

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 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 responsable del Departamento de Transporte de Nebraska.







# 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 preparará un pago adelantado de relocalización, cuando este sea necesario.
  - e. se dará por concluido el traspaso legal de la propiedad de reemplazo a su nombre e iniciar la mudanza correspondiente.
  - f. se desembolsarán 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; refiérase arriba al 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 Transporte 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 Transporte de Nebraska es administrado por la División de Derecho de Vía. Otras subdivisiones políticas pueden administrar

sus propios programas o pueden contratar ese servicio.

## Personas Desalojadas

Cualquier persona (individuo, familia, sociedad, asociación o corporación) que es desplazada de su propiedad real o que cambia propiedad personal de su propiedad real como resultado directo: (1) de adquisición de la propiedad real, entera o en parte, (2) una notificación escrita con 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.

## **Empresas**

Cualquier actividad legal, excepto operaciones agrícolas, llevada a cabo principalmente para: la compra, venta o arrendamiento de propiedad personal y real, o para la manufactura, procesamiento, mercadeo de cualquier artículo comercial o venta de servicios al público, o 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.

## **Granjas**

El término "Operación Agrícola" significa cualquier actividad centrada principalmente en la producción de varios productos agrícolas u otros bienes derivados, incluyendo madera para la venta y uso doméstico, además de la producción de los mencionados productos y bienes en cantidades suficientes que contribuyesen en el soporte económico de los operadores de 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 Transporte 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 Transporte. El objetivo deseado del personal es alcanzar un servicio óptimo en la asistencia de una exitosa relocalización para usted.



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 correspondientes de pago además de explicarle toda la información financiera pertinente relacionada con la vivienda de reemplazo. Se 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 pudiere asistirlo personalmente con un problema específico, él o ella quizá podrá buscar y encontrar a la persona ideal que pueda colaborar.

## **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 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 (Vivienda Decente, Segura y Sanitaria).

A nadie se le requerirá mudarse de su vivienda actual hasta por lo menos 90 días después de que se haya encontrado una vivienda decente, segura y sanitaria adecuada. Si no hubiera disponible una vivienda decente, segura y sanitaria, el Departamento de Transporte 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 y 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 posibles 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 para asistirlo y recomendarle, 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 cubierto por usted.
3. Nosotros le reembolsamos los gastos.

o

## Mudanza Personal (Tarea realizada por si mismo)

1. El monto económico está basado en el número de habitaciones.
2. No se requiere 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 reembolso rápido de los gastos de mudanza, usted deberá contactar a su agente de relocalización del Departamento de Transporte, antes de mudarse.

---

## Gastos Razonables de Mudanza Actual

Usted podrá percibir el reembolso por sus gastos actuales relacionados a la mudanza, realizada por profesionales dedicadas al rubro, 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 desempaques 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 tránsito
- 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.

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

Los planes de gastos de mudanza tienen como objetivo proveer 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 comprobantes. 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 base a costos actuales o basados en un plan de costos de mudanza. Para una explicación completa de todas las opciones de los gastos de mudanza relacionados con una casa móvil, favor poner en tema de discusión los detalles de la situación con nuestro Agente de Reubicación.

## Plan de Gastos de Mudanza

El ocupante provee los muebles								El ocupante no provee los muebles		
Número de habitaciones con muebles								Cada habitación adicional	Primera Habitación	Cada habitación adicional
1	2	3	4	5	6	7	8			
\$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 Transporte, sin costo alguno para la persona.

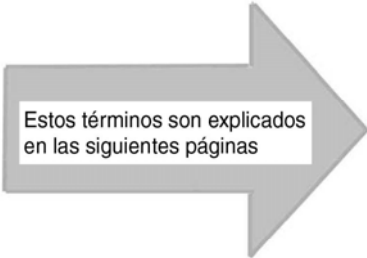


## **Pagos de la Vivienda de Reemplazo**

## 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 Transporte, la cual es decente, segura y sanitaria.



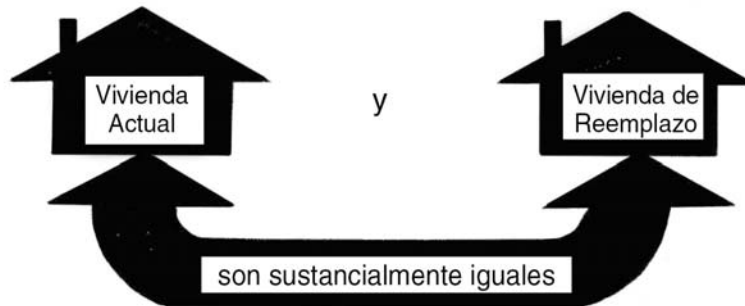
Estos términos son explicados en las siguientes páginas

## 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, cubra un rango aceptable de posibilidad financiera 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 utilizando como parámetro, las cantidades mínimas establecidas referida a bajos ingresos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Para arrendatarios con bajos ingresos cualificados, 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.

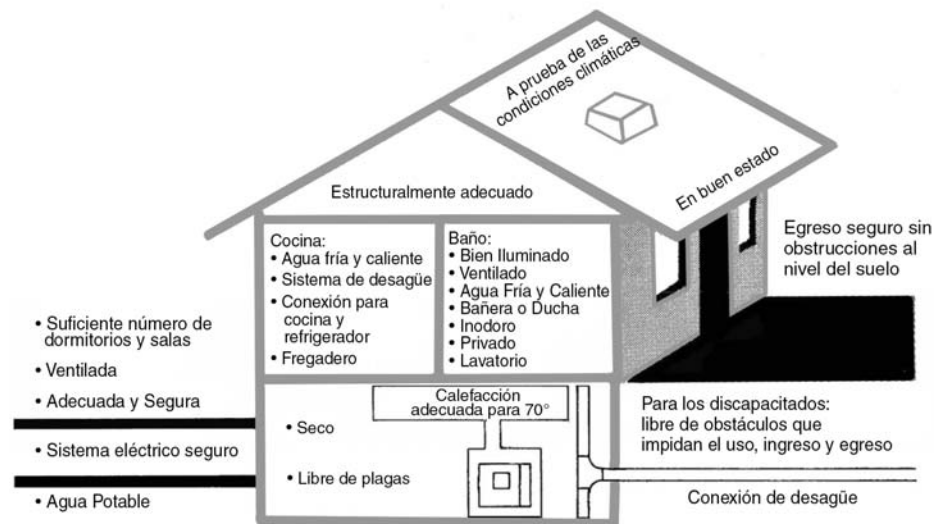
## "Alquiler Mensual Base" . . .

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

- El costo mensual del alquiler y los servicios públicos básicos 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 social cuya cantidad es asignada a través de programas de protección de hogar y servicio público básico.

# 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 los estándares 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 con dichas normas de estándar DSS.

# Los Pagos de 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 está siendo adquirida, antes de comenzar las negociaciones.

1	Suplemento de Compra	Para ocupantes propietarios de 90 días o más	vea página	21
2	Suplemento de Alquiler	Para ocupantes propietarios y arrendatarios de 90 días o más	vea página	27
3	Anticipo	Para ocupantes propietarios de 90 días o más y arrendatarios de 90 días o más	vea página	31

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

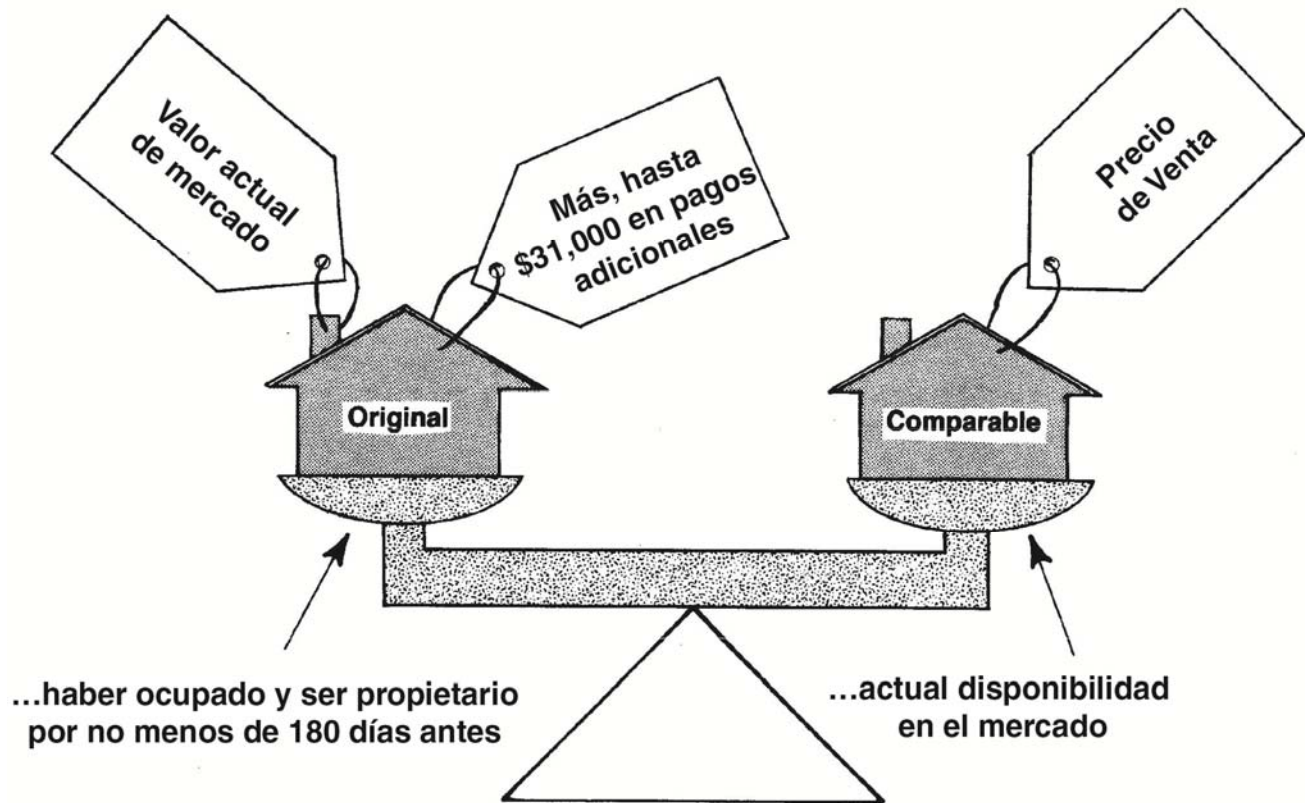
Si usted es propietario, y hubiese ocupado su casa durante 180 días o más inmediatamente antes del comienzo de las negociaciones, previa adquisición de su propiedad, usted puede ser elegible, --**además del valor equitativo de mercado de su propiedad**-- para un **suplemento de compra (\*)** que no exceda de \$31,000, para todos los gastos necesarios a incurrir en la compra de vivienda de reemplazo DSS comparable. El Departamento de Transporte calculará el pago máximo a recibir al cual usted es elegible, con la mejor intención de equilibrar el balance económico ilustrada en la siguiente página.

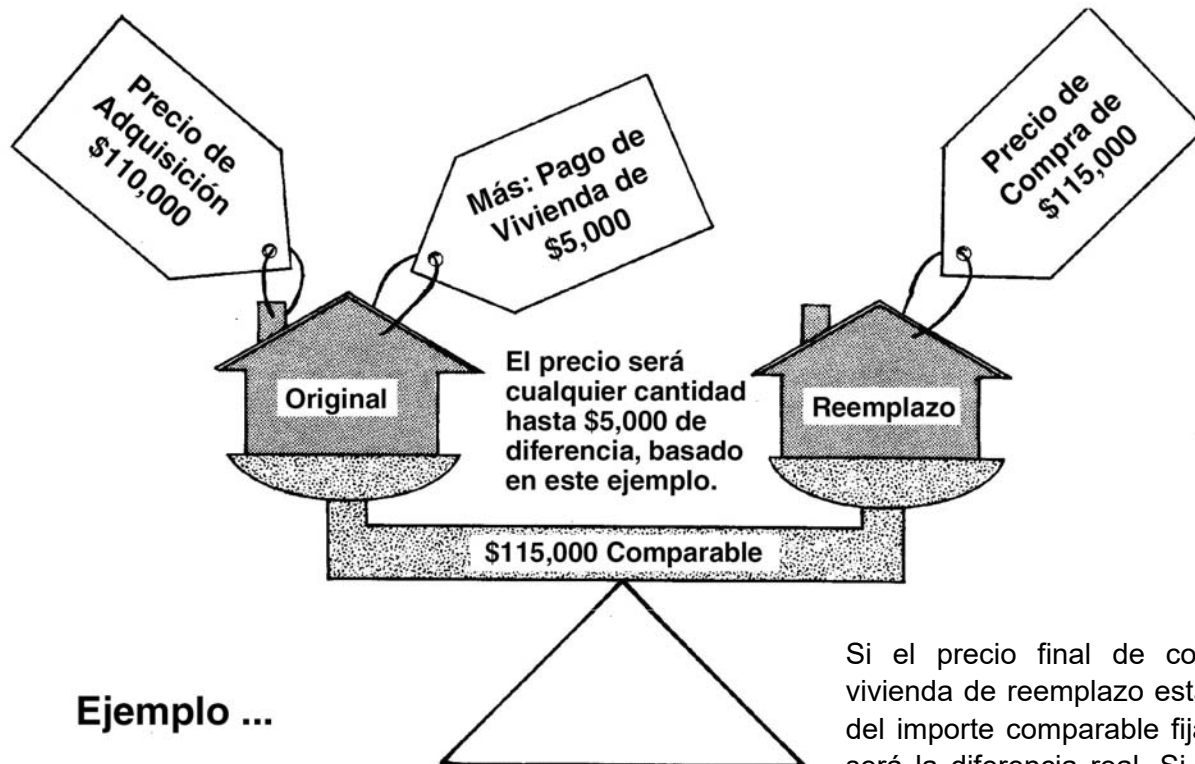
Para reunir las condiciones para este pago suplementario, usted deberá comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS en el lapso de un año luego de cuales quiera de los siguientes acontecimientos mencionado a continuación:

- (1) fecha en la cual se hiciera efectivo el pago final por la vivienda adquirida o,
- (2) en caso de dictamen de sentencia, la fecha de importe requerido sea depositado en 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.





**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 excediera 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 Transporte 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 Transporte determinó que una propiedad de reemplazo le costará \$115,000. El Departamento de Transporte 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, completando usted 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 Transporte, 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 Transporte 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 importe inicial del 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 Interés”.

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

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

Para la funcionalidad de este pago, favor discutir los pormenores de la situación con su agente antes de obtener un nuevo préstamo hipotecario.

## Gastos Imprevistos

Usted podría recibir reembolsos correspondientes a ciertos gastos incurridos finales relacionados con la compra de su vivienda de reemplazo, y no así por aquellos gastos pre fijados 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 de Propiedad

Seguro del Título de Propiedad: mitad perteneciente al comprador no deberá exceder el costo de una vivienda comparable.

Impuestos por Venta de Casa Rodante: no debe exceder el costo de una vivienda comparable.

Honorarios Legales referentes al preparado de los contratos y documentos finales, cuando sean razonables.

Inspecciones: cuando justificadas o requeridas.

Topografía: si es requerido.

Honorarios de Tasación: si la propiedad adquirida tuviera una hipoteca.

Tasa de aplicación: si la propiedad adquirida tuviera una hipoteca.

Informe de Crédito: si la propiedad adquirida tuviera una hipoteca.

Tasa de Registro de Préstamo: si la propiedad adquirida tuviera una hipoteca.

## Incremento de Impuestos de Propiedad

Si existiese 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 es realizado en el momento del cierre de la compra de su vivienda de reemplazo. El segundo cálculo y desembolso ocurrirá 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

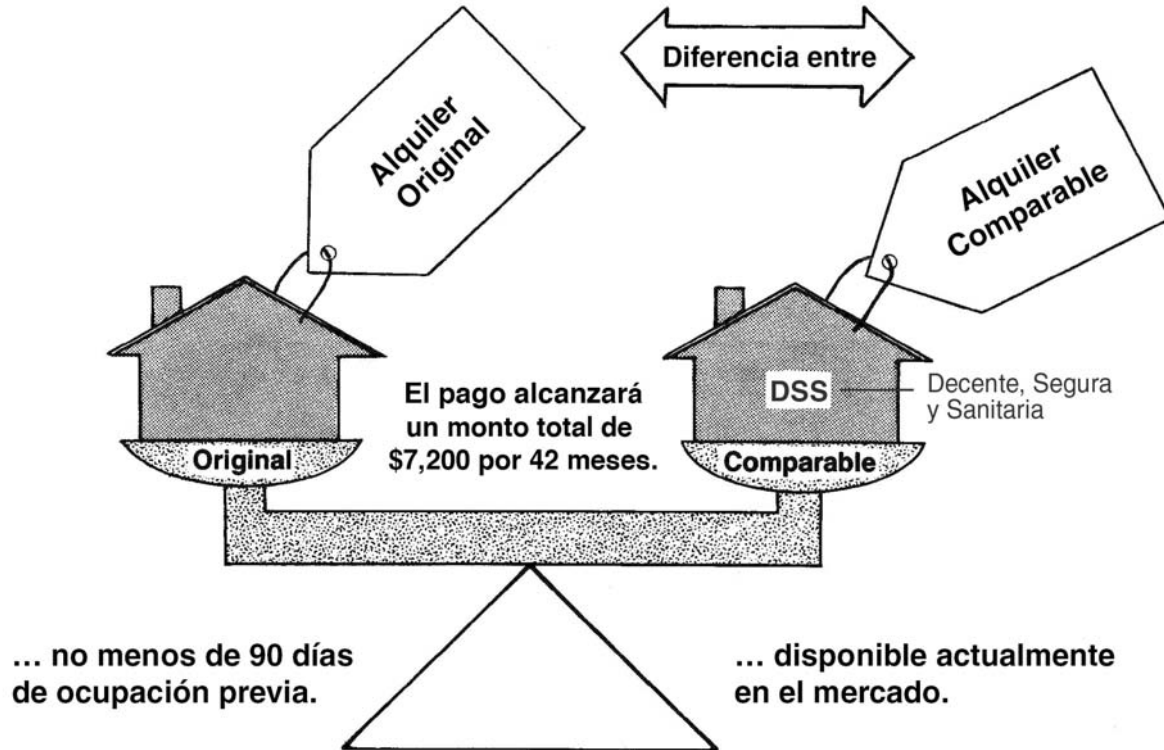
Los residentes propietarios y arrendatarios de 90 días o más pueden ser elegibles para el pago de un monto de suplemento de alquiler. La elegibilidad para este tipo de pago consiste en que, los arrendatarios y los propietarios deberán haber ocupado la propiedad por lo menos 90 días antes del comienzo 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 Transporte de acuerdo a los procedimientos establecidos. El pago suplementario de alquiler podría, a discreción del

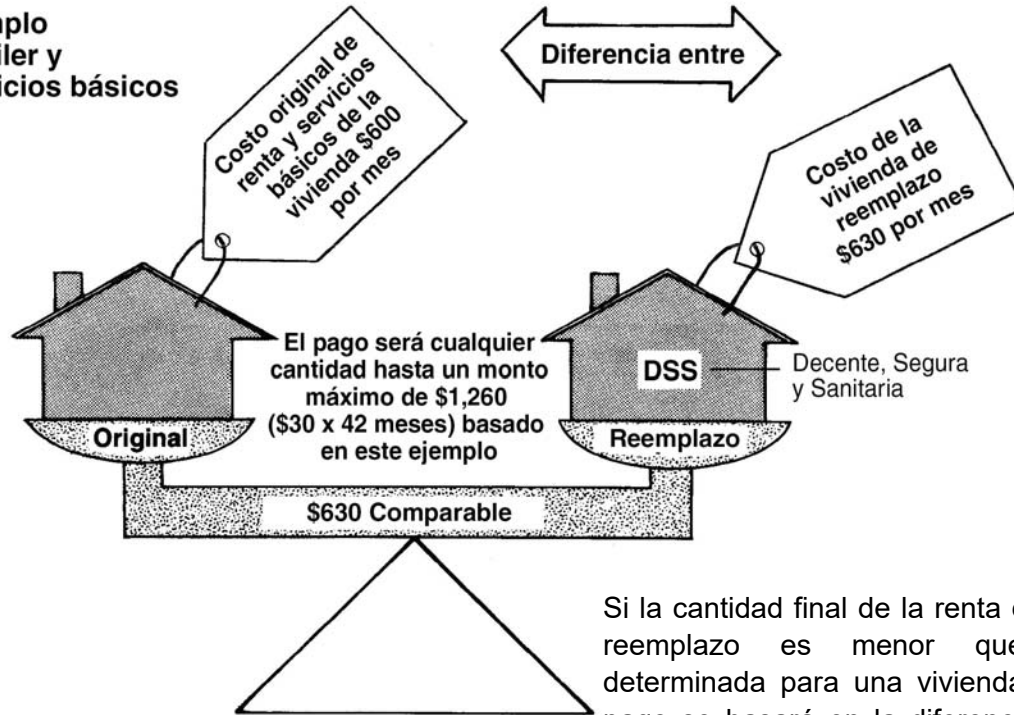
Departamento de Transporte, ser reembolsado en un pago único o en cuotas.

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

1. para un arrendatario, la fecha en que se realizó la mudanza desde 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 dictamen de sentencia, la fecha del depósito en Corte la cantidad total de compensación justa o estimada.
  - b. La fecha en que usted se mude de la vivienda adquirida.



**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. Si esta excediera la cantidad comparable, la diferencia deberá ser pagada por la persona desalojada.

## Por Ejemplo. . .

Como 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 Transporte. Después de un estudio del mercado de alquileres, el Departamento de Transporte 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 Transporte, 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 Transporte, 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.

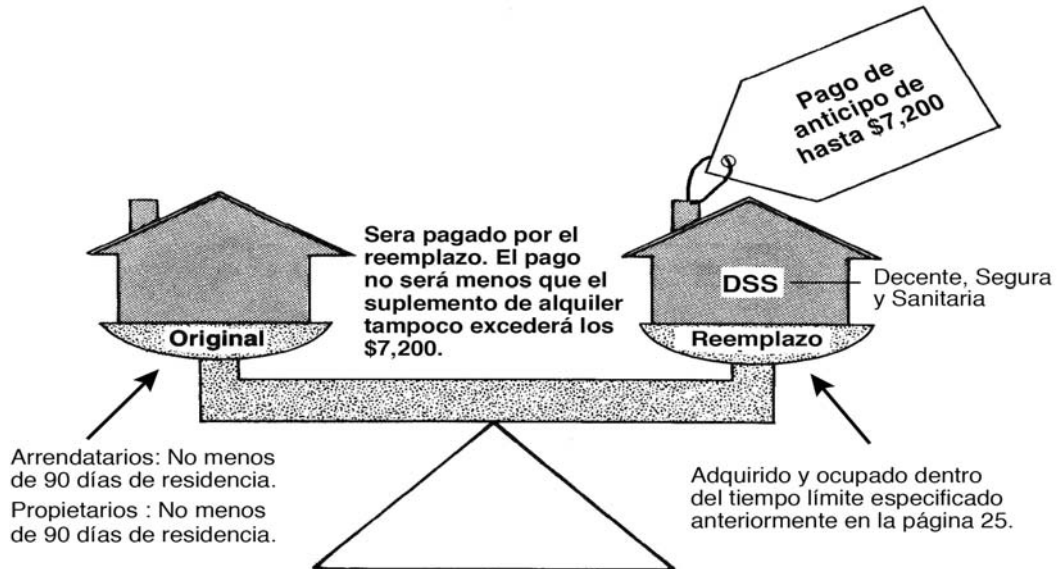
### Para un Residente Propietario

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

# 3

Anticipo o  
Desembolso Inicial

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



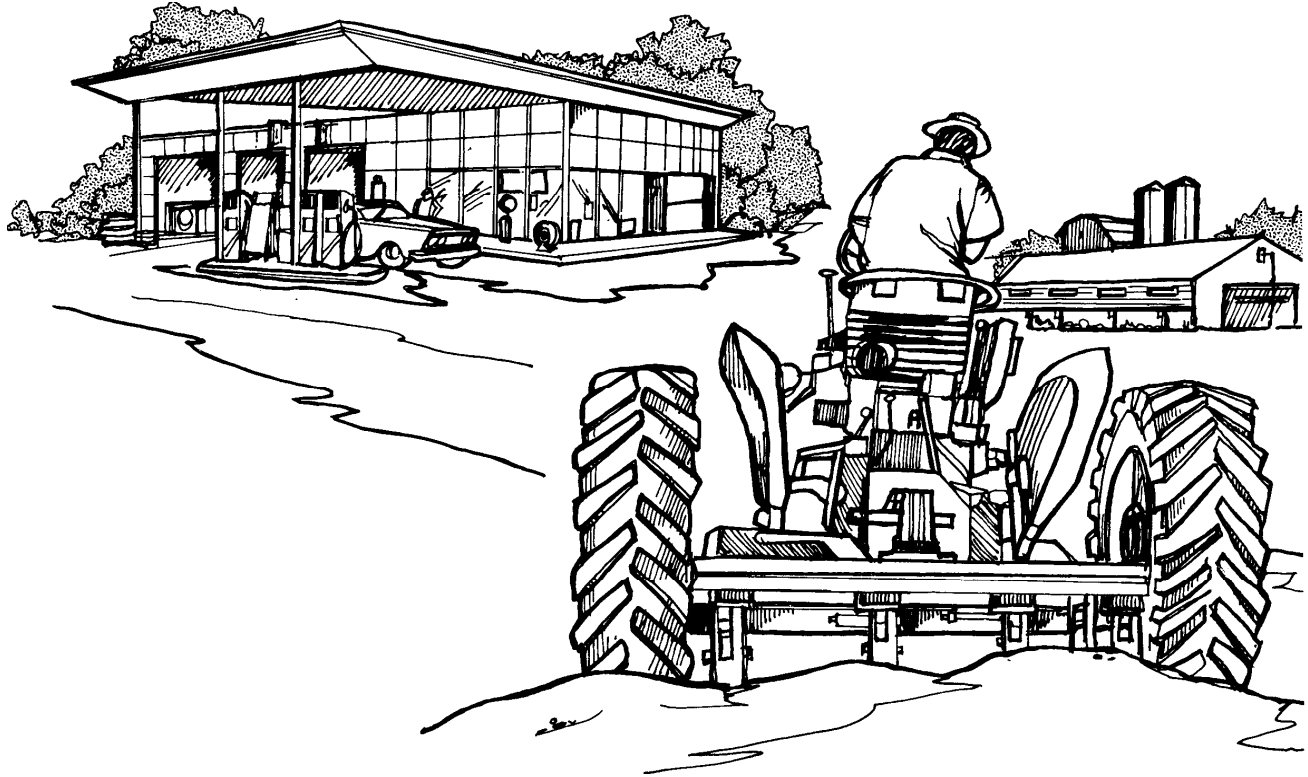
Los residentes u propietarios de 90 días o más y los arrendatarios de 90 días o más que compren una vivienda de reemplazo, tienen derecho a un desembolso inicial de asistencia en forma de anticipo, a la cual dicha persona tuviera acceso como suplemento de alquiler descrito en la página 25. Un desembolso inicial de asistencia en un monto menor a la cantidad máxima de \$7,200, significando este cualquier cantidad, sin exceder de \$7,200, contando que la cantidad total sea parte del precio de compra y gastos imprevistos relacionados.

El pago a un residente propietario de 90 días o más 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 de pago del desembolso inicial de asistencia debe ser aplicada al precio de compra de la vivienda de reemplazo y a los gastos imprevistos relacionados.

A pesar de que esto podría parecer y sonar complicado, el agente de relocalización del Departamento de Transporte le explicará los pormenores del procedimiento personalmente.





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

Los propietarios o arrendatarios son elegibles para 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 reemplazo de 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 puede 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 comprobantes de pago (recibos) para asegurar el pago de sus 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 Transporte un inventario de los elementos a ser trasladados.

El 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.

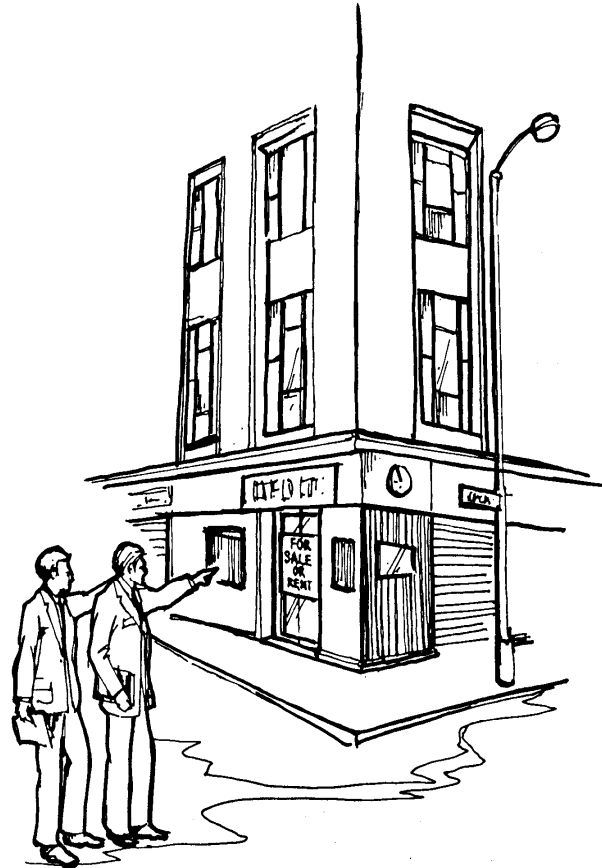
Usted deberá notificar a su agente por adelantado del inicio de su mudanza para que la misma pueda ser monitoreada si fuera necesario.

Algunos pero no todos los elementos de 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.
- Porción no utilizada de licencias o permisos
- Costos de carteles, membretes o artículos de oficina obsoletos.
- 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 uso pesado 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.

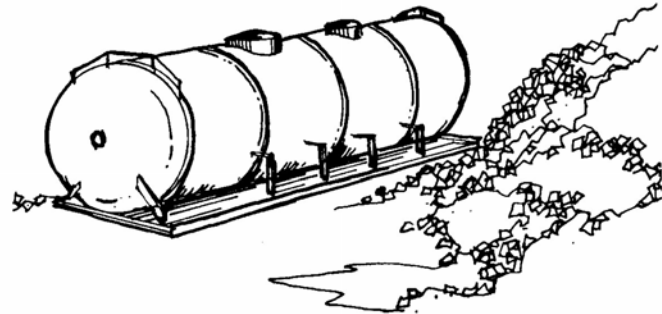


# Pérdidas Reales Directas de Bienes Personales Tangibles

Una empresa o granja (operación agrícola) 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. Existen dos situaciones y métodos para calcular su pago.

1. Si el elemento no es reemplazado. El pago será la alternativa más baja de:
  - a. Valor justo de mercado del artículo (valor de venta); menos el ingreso por la venta del artículo (debe al menos intentarse su venta); 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 de:
  - a. Costo del artículo sustituto, incluyendo los costos de instalación; menos los ingresos de venta o valor de intercambio 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 Transporte. 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 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 Transporte 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 un conglomerado 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 de las operaciones durante los dos años previos a la relocalización.

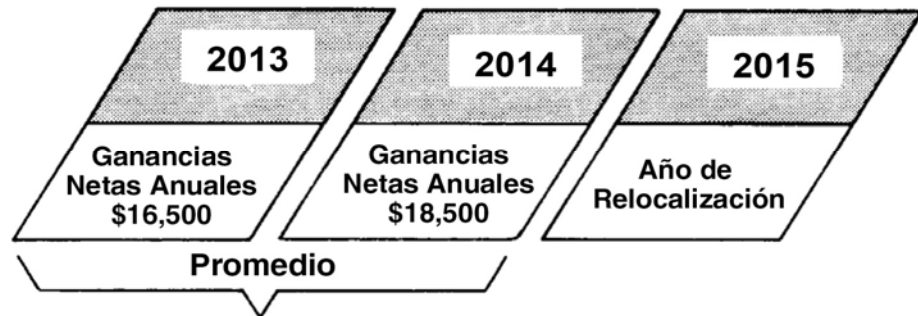
Una organización sin fines de lucro reúne las condiciones para este pago cuando no puede ser relocalizada sin una pérdida sustancial de sus socios o clientela. Cualquier pago mayor a \$1,000, está basado en un ingreso anual bruto, menos gastos administrativos.

## 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 Transporte 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**

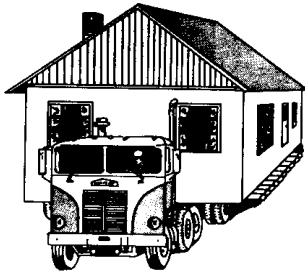
Cualquier persona quien haya sido víctima de rechazo de un pago de relocalización, o quien considerase que el pago que le fue ofrecido para relocalizarse no fue suficiente, podrá solicitar un formulario de apelación, el cual le será entregado prontamente. El formulario de apelación deberá ser completado 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 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, desembolso inicial del monto 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 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 excediera al precio de compra de su vivienda. Este pago puede no exceder 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 proporcionará 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 minoritaria 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.



