

ESPAÑOL



WISCONSIN RELOCATION RIGHTS

RESIDENTIAL

This brochure is a summary of services and payments available for residential owners and tenants who are required to move for public projects. For more details on state relocation law and regulations, please contact the displacing agency or refer to:

Sections 32.185 - 32.27, Wisconsin Statutes Ch. COMM 202, Wisconsin Administrative Code

DERECHOS DE RELOCACIÓN RESIDENCIAL DE WISCONSIN

Este brochure es un resumen de servicios y pagos disponibles para dueños e inquilinos residenciales quienes están requeridos a mudarse para proyectos públicos. Para más detalles sobre las leyes y regulaciones de reubicación estatal, por favor contactar la agencia de desplazamiento o referirse a:

Secciones 32.185 – 32.37, Leyes de Wisconsin CH. COMM 202, Código Administrativo de Wisconsin.

INTRODUCCIÓN

Cuando una agencia se embarca en un proyecto de mejoramiento público, a veces se hace necesario mudar a algunas personas de sus casas, negocios y fincas. Si usted está desplazado por un proyecto público, la agencia de desplazamiento te proveerá con ciertos beneficios y servicios para asegurar que usted experimenta una pérdida e inconveniencia mínima. Este brochure está diseñado para ayudarle a entender sus derechos si está requerido a mudarse. El Departamento de Comercio no discrimina en base de discapacidad en la provisión de servicios o de desempleo. Si usted necesita esta materia impresa interpretada a otra forma, o si necesita asistencia con el uso de los servicios del Comercio, por favor contactarse con nosotros. Nuestra dirección y número telefónica está ubicada detrás de este brochure.

TÉRMINOS DE REUBICACIÓN

A continuación están algunas palabras y frases comunes relacionadas con la ley de reubicación.

Vivienda comparable

Uno que, comparado con la vivienda de desplazamiento, está substancialmente igual en todas las características mayores y similares funcionalmente con respecto a:

- Número y tamaño de habitaciones, closets, y áreas de vivienda;
- Tipo de construcción, edad, y estado de reparación; y
- Características de barrio y accesibilidad a servicios públicos y lugares de empleo.

La vivienda comparable debe ser adecuada para sus necesidades y dentro de sus poderes financieros. Debe cumplir con estándares de construcción y códigos requeridos del gobierno local y ser **decente, segura y sanitario** como está definido por el Departamento de Comercio de Wisconsin.

Nota: Cuando computas el pago de vivienda de reubicación, solo la porción del pago de adquisición que se atributa al desplazamiento de vivienda estará considerado. Un "carve-out" puede ser requerido si su hogar es:

- Ubicada en un lote más grande que lo normal para propósitos residenciales;
- Parte de una propiedad que contiene otra unidad de vivienda o un espacio para un propósito no-residencial; o
- En tierra con un uso más alto o mejor que residencial.

Agencia de desplazamiento

Cualquier autoridad adquisitiva, agencia estatal, subdivisión política del estado (cantones, ciudades, pueblos, etc.) o cualquier persona que hace un proyecto asistido públicamente que causa a una persona ser reubicada.

Persona desplazada

Una persona quien se mude o mueva propiedad personal, como resultado de la adquisición de una propiedad para un proyecto público. También considerado desplazado es un inquilino desplazado permanentemente de una actividad como un proyecto de rehabilitación financiado por el gobierno.

Vivienda

Una casa para una familia, una unidad para una familia en un dúplex, apartamento, o edificio de múltiples propósitos, condominio o unidad de vivienda cooperativa, habitación de dormir, u otra unidad residencial, incluyendo una casa rodante.

Iniciación de negocios

La fecha que la agencia de desplazamiento hace la primera oferta de compra monetaria de la propiedad.

Proyecto público

Una actividad o programa que recibe asistencia financiera pública incluyendo una beca, préstamo o contribución y que involucra:

- Adquisición de propiedad real;
- Vivienda o rehabilitación comercial
- Un proyecto público de mejoramiento similar.

SERVICIOS Y PAGOS DE REUBICACIÓN

SERVICIOS DE REUBICACIÓN

La agencia de desplazamiento hará una entrevista con usted para determinar sus necesidades y preferencias específicas. La agencia entonces le puede proveer servicios ajustados a usted y diseñados para ayudarlo en su mudanza, incluyendo consejos y asistencia con encontrar una vivienda de reubicación satisfactoria, información sobre sus derechos y derechos de pago de reubicación, y ayudar en arreglar su mudanza. La agencia te ayudará con los pasos en el proceso, incluyendo asistencia en llenar las declaraciones de reubicación e información sobre procedimientos de apelación. Usted está asegurado un plazo razonable para mudarse, y que no tendrá que mudarse hasta que haya disponible para usted una reubicación comparable.

PAGOS DE RELOCACIÓN

Tanto si es dueño o alquila, puede estar en derecho a ciertos pagos de reubicación. Estos pueden incluir pago de vivienda de reubicación o costos de mudanza.

IMPORTANTE: Para asegurar elegibilidad para pagos de reubicación, notifique la agencia de desplazamiento sobre cualquier plan **antes** que se mueva o se comita a mudarse, comprar o alquilar una vivienda de reubicación.

PAGOS DE VIVIENDA DE REUBICACIÓN

Si es dueño o ocupas su propia casa por lo menos 90 días antes que la iniciación de negociaciones, tiene el derecho a un pago "diferencial". Este pago es para reembolsarle por la diferencia entre el precio de adquisición de su propiedad y el costo de comprar o alquilar un reemplazo comparable. También está elegible para un pago de refinanciamiento debido a la pérdida de financiamiento favorable y por reembolsarle gastos incidentales incurridos en la compra de un reemplazo.

Si **alquilas** su casa por lo menos 90 días antes que la iniciación de negociaciones, tiene el derecho a un pago diferencial que consiste en la diferencia entre su alquiler actual y la costa de alquilar un reemplazo comparable.

Nota: Generalmente, debe incurrir el gasto y presentar una declaración antes que recibir el pago.

DUEÑO-OCUPANTES

180- día dueños quienes compran un reemplazo

Si usted es el dueño y ocupa la vivienda por no menos que 180 días antes que la iniciación de negociaciones, entonces puede recibir un pago **hasta** \$25.000. Su actual pago de reemplazo puede ser menos. El pago consiste en tres partes:

Un pago diferencial hace la diferencia, si existe alguna, entre el precio de adquisición recibido por su casa y el costo de compra razonable a reemplazo comparable, o el costo actual de la vivienda de reemplazo, cual sea menos. La agencia determinará el costo razonable de una vivienda comparable y notificarle de este monto máximo antes que mudarse.

Un pago de refinanciamiento es para la pérdida de financiamiento favorable si la hipoteca o contrato de tierra sobre la vivienda de reubicación tiene una tasa de interés más alta que la tasa sobre la actual hipoteca o contrato de tierra.

Un pago de gasto incidental es para el costo incurrido en la compra de la vivienda de reemplazo. Incluye los gastos de abogado, comisiones, descuentos, revisión, evidencia de título y otros costos de cierre, pero no gastos pre-pagados.

Dueños de 90- días quienes compran un reemplazo

Si usted no es el dueño y ocupa una vivienda durante 180 días antes que la iniciación de negociaciones, pero si lo hace durante por lo menos 90 días, puede ser elegible para asistencia de entrega inicial sobre una vivienda de reemplazo. Por favor referirse a “**90-día inquilinos y dueños quienes compran**” para detalles sobre este pago.

Dueños de 90-días quienes alquilan un reemplazo

Si usted es el dueño y ocupa una vivienda por lo menos 90 días antes que la iniciación de negociaciones, y elige alquilar en lugar de comprar una vivienda de reemplazo, puede ser elegible para un pago **hasta** \$8.000. Su actual pago puede ser menos. Este pago está basado en la diferencia entre el “alquiler económico” de la propiedad adquirido y el costo razonable de alquilar un reemplazo comparable, o el alquiler actual de reemplazo, cual sea que es menos, por un plazo de cuatro años.

INQUILINOS-OCUPANTES

Inquilinos de 90-días (y dueños de 90-días) quienes alquilan un reemplazo

Si usted alquila y ocupa una vivienda por lo menos 90 días antes que la iniciación de negociaciones y alquila una vivienda de reemplazo, puede recibir un pago **hasta** \$8.000. Su actual pago puede ser menos. El pago generalmente está basado en la diferencia, si existe alguna, entre el alquiler pagado en la vivienda de desplazamiento (si es un dueño, el alquiler económico del alquiler está utilizado) y el costo razonable de alquilar un reemplazo comparable, o el actual reemplazo de alquilar, cual sea que es menos.

Antes que mudarse, la agencia debe determinar el costo razonable de alquilar una “vivienda comparable” y le notificará de este monto máximo. El pago es la diferencia multiplicado por 48 meses. El monto total es pagado en un solo pago después de que ocurre el desplazamiento o en pagos parciales como está requerido o aprobado para algunos proyectos federales.

IMPORTANTE: Un persona debe mudarse a una vivienda decente, segura y sanitaria para cualificarse para este pago. Antes que comprometerse a alquilar una vivienda, pregunta a la agencia a hacer una inspección de vivienda para asegurar su elegibilidad para el pago de vivienda de reemplazo.

Inquilinos de 90-días (y dueños de 90- días) quienes compran un reemplazo

Si usted alquila u ocupas una vivienda por lo menos 90 días antes que la iniciación de negociaciones, y compra una vivienda de reemplazo, puede recibir un pago de asistencia de entrega inicial hasta \$8.000. Su actual pago puede ser menos. También puede estar reembolsado para gastos incidentales adicionales incurridos en comprar la vivienda.

El monto del pago de asistencia de entrega inicial debe ser igual al monto que hubiera sido elegible recibir para alquilar una vivienda de reemplazo comparable (ver arriba), más los gastos incidentales. **Generalmente, este pago debe ser aplicado hacia su compra.**

CASAS RODANTES

Si usted es dueño y ocupas una casa rodante, puede cualificarse para un pago de vivienda de reemplazo si la casa rodante está sobre una fundación permanente. Si la unidad no está sobre una fundación permanente, puede cualificarse para un pago de reemplazo si la unidad no está decente, segura y sanitaria, no puede ser mudada sin costo no razonable, o no existe un sitio disponible. El método de pago es esencialmente lo mismo que el de dueños desplazados de viviendas convencionales, menos que, en adición a algún monto de reemplazo de dueño a pagar, también puede ser reembolsado para algún costo incrementado en alquilar un sitio de reemplazo por un plazo de 48 meses.

Si usted alquila su casa rodante, tiene el derecho esencialmente al mismo pago de vivienda de reemplazo que inquilinos quienes están desplazados de viviendas convencionales. El pago típicamente está basado sobre el costo razonable de obtener una casa rodante comparable.

PAGOS DE COSTO DE MUDANZA

La agencia de desplazamiento te pagará para la mudanza de su propiedad personal a su nueva ubicación. Usted puede escoger su pago basado en

Opción 1- Costo Razonable Actual,

o

Opción 2- Programa Fijo de Pago

OPCIÓN 1

Costo Razonable Actual

Usted puede ser pagado por los gastos actuales, razonables en mudar su propiedad personal. Usted debe pagar los gastos y presentar una declaración para que se le reembolse. Los gastos actuales reportados deben ser apoyados con recibos.

Gastos Elegibles

- Mudar personas y propiedad personal
- Empacamiento, empacamiento en cajón y des-empacamiento
- Almacenamiento , generalmente para no exceder 12 meses
- Seguro para cubrir pérdida o daños in transit o almacenamiento
- Desconectar o reconectar electrodomésticas y utilidades
- Propiedad perdida, dañado o robado cuando no existe culpa personal y cuando no hay un seguro disponible
- Otros gastos relacionados con la mudanza y considerados razonables por la agencia de desplazamiento.

Gastos Inelegibles

- Costos adicionales de vivienda en la nueva ubicación.
- Interés sobre préstamos que cubren los gastos de mudanza
- Daños personales
- Costos asociados con la búsqueda de una vivienda
- Pérdida actual de propiedad personal tangible
- Costos de estructuras de mudanzas u otra propiedad real retenida.

OPCIÓN 2

Programa Fijo de Pago

El pago generalmente está basado en el número de habitaciones con muebles en la vivienda y incluye un complemento de desconectar/reconectar utilidades. Uno o más habitaciones pueden ser sumados para propiedad almacenada en un sótano, ático, garaje o edificio de afuera. Una declaración de programa fijo de pago no requiere pruebas de los costos actuales de mudanza.

Programa Fijo de Pago y Complemento de Desconectar/Reconectar Utilidades

Número de Habitaciones	Inquilinos con Muebles	Inquilinos sin Muebles
1	\$250	\$225
2	400	260
3	550	295
4	650	330
5	750	365
6	850	400
7	950	435
8	1.050	470
Cada habitación adicional	100	35

NOTA ESPECIAL: Personas con una dificultad financiero que solicitan un reembolso bajo la opción del programa fijo de pago pueden recibir un pago antes que mudarse. Los fondos necesitados para ítems como un depósito de seguridad o alquiler también pueden ser disponibles en avance.

Desplazamiento Temporal

Personas reubicadas temporalmente están elegibles para gastos propios actuales en mudar a y desde una vivienda temporal, en adición a gastos que cubren un incremento en el alquiler o costos de utilidad.

OTRA INFORMACIÓN

Acta Federal de Reubicación Uniforme

Muchas veces hay personas desplazados de proyectos que reciben asistencia financiera federal. En estos proyectos, pueden existir pagos y servicios adicionales o diferentes disponibles para usted. La agencia debe avisarle si usted cualifica bajo alguna provisión de reubicación federal.

Inquilinos

No estará requerido mudarse sin un aviso escrito con por lo menos 90 días de avance. Generalmente, un inquilino tendrá uso de la propiedad sin alquiler para 30 días empezando con el primero o día quince del mes después de conferir título en la agencia, cualquiera que pasa primero. Por lo tanto, alquiler cobrado por el uso de una propiedad entre la fecha de adquisición y la fecha de desplazamiento no puede exceder el alquiler económico ni el alquiler pagado al dueño anterior, cualquiera que sea menos.

La agencia no le requeriría mudarse hasta que le hace disponible una propiedad de reemplazo comparable.

Presentando una Declaración de Reubicación

Una declaración de reubicación debería ser presentado lo más antes posibles después de mudarse y los gastos relacionados han sido incurridos. La agencia de desplazamiento le proveerá los formularios de declaración. Generalmente, las declaraciones deben estar presentadas dentro de dos años después de que la agencia de desplazamiento ha tomado posesión física de la propiedad. El pago de reubicación debería estar hecho rápidamente.

Apelaciones

Si usted no está satisfecho con los pagos de reubicación o la asistencia ofrecida por la agencia de desplazamiento, puede presentar una apelación con la agencia de desplazamiento. Si no llegan a una resolución satisfactoria, entonces puede presentar una apelación con la Unidad de Reubicación Comercio. Si una solución aceptable no puede ser negociada dentro de 90 días, puede presentar una apelación al tribunal de circuito.

Derecho a Vivienda Justa

Discriminación en vivienda contra miembros de una clase protegido es ilegal. La Ley de Vivienda Abierta de Wisconsin, s. 101.22, Estatutos de Wisconsin, se aplica a la mayoría de viviendas o sitios de casas de venta o alquiler. La agencia de desplazamiento debe asegurar que hay vivienda disponible en un base no discriminatorio y que es tomado de oportunidades de vivienda dentro toda la comunidad.

Pagos de Reubicación no son sujetos a un impuesto

Pagos de reubicación estatales no están sujetos al impuesto de ingreso de Wisconsin. Personas desplazados deben revisar cuidadosamente las consecuencias de impuestos de pagos de reubicación, y se les avisa buscar consejo de impuesto cualificado.

PREGUNTAS FRECUENTES

¿Cómo me notificarán de un pago diferencial?

La agencia de desplazamiento le proveerá con un aviso escrito del monto máximo a que tiene derecho, mostrando la computación del pago diferencial, antes que se ocurre una reubicación.

¿Qué debo hacer para recibir estos pagos?

Asistencia de reubicación generalmente se caracteriza como “programa de reembolso”. Eso significa que usualmente debe haber incurrido los gastos y presentado una declaración a la agencia de desplazamiento para recibir un pago. Para recibir sus pago de reubicación de vivienda, usualmente debe comprar (o alquilar) una vivienda decente, seguro, y sanitario dentro de un año después de mudarse de su propiedad actual. La agencia de desplazamiento le puede dar más detalles. Para recibir sus pagos de gastos de mudanza, debe presentar una declaración después de la mudanza está terminado, pero no más tarde que dos años después que la agencia toma posesión físico de su propiedad.

¿Tengo que mudarme a la “comparable” seleccionado por la agencia?

No, no está requerido reubicarse a la vivienda comparable seleccionado. La agencia selecciona un comparable para determinar su pago de reubicación máximo. La agencia te proveerá con un aviso escrito de su pago de reubicación máxima antes que mudarse.

¿Qué pasa si no compro (o alquilo) una propiedad “comparable”?

No está requerido a reubicarse a una propiedad que está comparable a la propiedad de desplazamiento. Todavía puede cualificarse por el monto determinado por la agencia como “necesario comprar o alquilar un comparable”, a pesar de que su reemplazo está más o menos comparable. Sin embargo, debe ser decente, seguro, y sanitario (o remodelado para cumplir dicho estándar) para cualificarse para el pago.

¿Qué tan lejos me puedo mudar?

No existe un límite a la distancia que se puede mudar, pero el “costo actual razonable” de pagos de mudanza generalmente está limitado a una distancia de 50 millas.

PARA MÁS INFORMACIÓN:

Departamento de la Unidad de Reubicación de Planificación y Asistencia Técnica del Departamento de Comercio de Wisconsin. Apartado 7970 Madison, WI 53707
(608) 267-0317

Este brochure está publicado por el Comercio en cooperación con el Abogado General perseguido por s 32.26 (6) de las Estatutos de Wisconsin. No es programado por substituir asistencia legal.

Una agencia de desplazamiento debe hacer este brochure disponible a una persona desplazado antes que empezar la adquisición de la propiedad para un proyecto público.

Si existe un conflicto entre la información en este brochure y los Estatutos, los Estatutos predominan.