

LOS PAGOS POR REUBICACIÓN NO CAUSAN IMPUESTOS

Los pagos estatales por reubicación no causan impuesto sobre la renta de Wisconsin. Las personas desalojadas deben analizar cuidadosamente las consecuencias impositivas de los pagos por reubicación, y se recomienda que consulten a un asesor fiscal calificado si tienen alguna pregunta.

NOTA: Si se le notifica que será desalojado, es importante que NO se mude antes de averiguar lo que debe hacer para recibir los pagos por reubicación y otros tipos de asistencia para los que puede ser elegible.

Este folleto es publicado por el Departamento de Administración de Wisconsin en colaboración con el Fiscal General, en los términos de Wis. Stat. § 32.26(6). No debe considerarse como asesoría legal. Una agencia encargada de desalojos debe poner este folleto a disposición de las personas desalojadas antes de iniciar las negociaciones para la adquisición de una propiedad para un proyecto público.

Relocation Assistance
Division of Legal Services
Department of Administration
101 E. Wilson Street
Madison, WI 53703
Teléfono: (608) 266-2887
Correo electrónico:
TracyM.Smith@wisconsin.gov
www.doa.wi.gov

Derechos de reubicación en Wisconsin



Negocios

Este folleto es un resumen de servicios y pagos disponibles para propietarios y arrendatarios de negocios desalojados por un proyecto público. Para ver más detalles sobre las leyes y reglamentos estatales sobre reubicación, comuníquese con la agencia que desaloja o consulte Wis. Stat. §§ 32.185-32.27 y Wis. Admin. Code Ch. Adm 92.

Septiembre de 2018

LEY UNIFORME DE REUBICACIÓN (49 C.F.R. pt. 24)

La Ley Federal Uniforme de Políticas de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces (por sus siglas en inglés, URA) se aplica cuando una agencia que desaloja emprende un proyecto que recibe asistencia financiera federal. **NOTA:** Este folleto se enfoca en las reglas estatales sobre reubicación. Los pagos y servicios pueden ser diferentes cuando se aplique la URA. La agencia que desaloja debe informar a la persona desalojada sobre su elegibilidad para pagos y servicios de acuerdo con la URA.

INTRODUCCIÓN

Cuando una agencia emprende un proyecto de mejoras con fondos públicos, puede ser necesario desalojar a personas de sus negocios o granjas. Si un proyecto público fuerza su desalojo, la agencia que desaloja debe proporcionar ciertos beneficios y servicios para garantizar que se minimicen sus pérdidas y molestias. Este folleto tiene la intención de ayudarle a entender sus derechos de reubicación, que son adicionales a los pagos por adquisición que normalmente se harían por la compra de bienes raíces para uso público, si es desalojado de su negocio o granja.

TÉRMINOS DE LA REUBICACIÓN

Una agencia debe proporcionar a los propietarios y posibles personas desalojadas información sobre su reubicación antes del desalojo.

Si se celebra una audiencia pública para un proyecto que puede involucrar la adquisición de propiedades y el desalojo de una persona, debe proporcionarse lo siguiente: (1) información general sobre los servicios y pagos de reubicación; (2) una declaración de que la agencia deberá preparar un plan de reubicación para su aprobación por parte del DOA antes de la adquisición y que las personas potencialmente afectadas por el proyecto serán contactadas para obtener información para preparar el plan; (3) identificación de los límites del proyecto y

una estimación de la cantidad de propiedades residenciales y no residenciales que serán adquiridas; (4) una declaración de que una persona que se mude prematuramente puede poner en riesgo su elegibilidad para reubicación y que se proporcionará tiempo suficiente para reubicarse; y (5) el nombre, la dirección y el número de teléfono de un representante de la agencia a quien se pueda contactar en caso de tener preguntas.

Cuando una agencia haga el primer contacto con el dueño de una propiedad alquilada para obtener la información necesaria para preparar un plan de reubicación, debe proporcionar la siguiente información: (1) una descripción de la naturaleza del proyecto propuesto; (2) aviso al propietario de que se contactará a los inquilinos para obtener información para preparar el plan; (3) advertencia al propietario de no desalojar a los inquilinos antes de la adquisición; (4) explicación de que se recomendará a los inquilinos que no se muden prematuramente; y (5) aviso de que en caso de que los inquilinos se muden antes de la adquisición, un propietario podría ser elegible para un pago por pérdida de alquileres.

La agencia debe proporcionar al inquilino o al propietario ocupante de una propiedad la siguiente información: (1) una declaración que describa la naturaleza del proyecto propuesto; (2) una advertencia contra una mudanza prematura que ponga en riesgo los derechos de reubicación; (3) la fecha en que iniciará la adquisición; (4) un resumen de la asistencia y los beneficios para reubicación; y (5) la información de contacto de un representante de la agencia a quien se pueda contactar en caso de tener preguntas.

PLAN DE REUBICACIÓN

Una agencia que desaloja debe preparar, entregar y obtener la aprobación del DOA para un plan de reubicación antes de iniciar las negociaciones para la adquisición de la propiedad. El plan tiene la intención de garantizar que una agencia proporcionará pagos y servicios de reubicación adecuados, y de determinar si las personas desalojadas pueden ser reubicadas de manera suficiente.

SERVICIOS DE ASESORIA

La agencia que desaloja debe proporcionar suficiente asistencia para reubicación a las personas desalojadas. Mediante la interacción continua con la persona desalojada, la agencia puede proporcionar servicios a la medida, entre ellos: encontrar una propiedad de reemplazo apropiada; elegibilidad para pagos por reubicación; arreglos para la mudanza; presentación de reclamaciones por reubicación; y proporcionar información sobre el procedimiento de apelación.

PAGOS POR REUBICACIÓN

Los propietarios e inquilinos de negocios desalojados pueden ser elegibles para pagos por reubicación, que incluyen gastos por mudanza, búsqueda, gastos varios, reposición de negocios y restablecimiento del negocio. **NOTA:** Si tanto fondos federales como estatales/federales están involucrados, en la medida en que las leyes federales y estatales contemplan diferentes montos de beneficios, la persona desalojada es elegible para el monto que sea mayor.

REPOSICIÓN DE NEGOCIOS

Un negocio u operación agrícola de un propietario o inquilino que haya operado al menos durante un año antes del inicio de las negociaciones puede ser elegible para un pago por reposición de negocios. Si la agencia que desplaza es un municipio, pueblo o ciudad, el pago no puede superar los **\$100,000** para un propietario ocupante u **\$80,000** para un inquilino ocupante. Un pago por reposición de negocios compensa al desalojado por la diferencia entre el precio de adquisición de una propiedad y el costo de comprar o alquilar una propiedad comparable, e incluye "costos razonables del proyecto" que un negocio o granja desalojada deben incurrir razonablemente para hacer que una nueva ubicación sea comparable. Los costos razonables del proyecto pueden incluir costos de capital, costos de financiamiento, servicios profesionales, costos administrativos y costos de construcción. Los propietarios ocupantes también pueden ser elegibles para un aumento en el pago de interés hipotecario y gastos varios incurridos en la compra de una propiedad de reemplazo.

3

COSTOS DE MUDANZA

La agencia que desaloja lo compensará por mudarse a una nueva ubicación. Usted puede elegir mudarse con base en una de los siguientes criterios: (1) costos reales razonables, incluyendo la pérdida real directa de pertenencias personales tangibles y los gastos reales de buscar un negocio de reemplazo; o (2) un pago fijo en reemplazo de los gastos de mudanza reales.

COSTOS REALES RAZONABLES

Puede contratar a una mudanza profesional o hacer la mudanza por sí mismo o con sus empleados. Si contrata a una mudanza profesional, podrá ser necesario que obtenga cotizaciones o estimaciones para establecer un costo razonable. Se requieren recibos y un inventario de los objetos transportados. Si hace la mudanza por sí mismo, puede recibir el pago con base en la menor de dos cotizaciones aceptables o, cuando no haya cotizaciones disponibles, su pago se basará en los gastos reales y razonables de la mudanza sustentados con comprobantes de los gastos. Para recibir un reembolso, debe incurrir el gasto y presentar una reclamación sustentada en recibos. Los gastos elegibles incluyen: mudanza de personas y pertenencias personales; empacar, guardar en cajas y desempaquetar; almacenamiento hasta por 12 meses; desconectar, desmantelar, remover, reensamblar, reconectar y reinstalar maquinaria, equipos y pertenencias personales no adquiridas por la agencia; bienes extravíados, dañados o robados por causas ajenas al propietario mientras no tiene disponible un seguro; volver a pintar inscripciones en camionetas y letteros; reemplazar papelería obsoleta; y otros gastos razonables.

PÉRDIDA DE BIENES TANGIBLES

Usted puede recibir compensación por la pérdida directa real de pertenencias personales que pudo mudar pero que no mudó, siempre y cuando haya realizado esfuerzos de buena fe para vender la propiedad. Es necesario que presente los recibos por los gastos de venta y la cantidad obtenida para recibir un reembolso.

4

GASTOS DE BÚSQUEDA

Puede recibir el reembolso de los costos incurridos al buscar un nuevo negocio, incluyendo: transporte; alojamiento y comidas; el valor razonable de su tiempo; y honorarios de corredores o agentes de bienes raíces. Los costos de búsqueda tienen un valor máximo de **\$1,000**. **NOTA:** No debe iniciar la mudanza hasta que se comuniquen con la agencia para averiguar las condiciones que pueden afectar su elegibilidad.

GASTO POR RESTABLECIMIENTO

Un negocio, una granja o una organización sin fines de lucro puede ser elegible para un pago de hasta **\$10,000** por gastos incurridos realmente en la reubicación y el restablecimiento en un lugar de reemplazo. Una persona que sea elegible para un pago por reposición de negocio por al menos \$10,000 generalmente no es elegible para un pago adicional por restablecimiento.

PAGO FIJO EN REEMPLAZO

El pago fijo en reemplazo es un método alternativo de compensación por los gastos reales de mudanza y restablecimiento. Este pago se basa en las ganancias anuales netas promedio del negocio u operación agrícola de los dos años previos al desalojo. Las "ganancias" de las organizaciones sin fines de lucro se basan en la diferencia entre sus ingresos y sus gastos administrativos. Este pago puede ser de entre **\$1,000** y **\$20,000**. La elegibilidad para este pago se determina de la siguiente manera:

- **Negocios y organizaciones sin fines de lucro:** La operación debe ser incapaz de rubricarse sin una pérdida sustancial de su clientela existente, y no debe formar parte de una empresa que tenga más de tres establecimientos similares adicionales que no estén siendo desalojados.
- **Granjas:** La granja debe ser descontinuada en su ubicación presente o la granja completa debe reubicarse en otro lugar. Para ser elegible en caso de que sólo se adquiera parte de la granja, el resto debe ser una unidad poco rentable para el mismo tipo de operación agrícola, o sustancialmente modificada debido a la adquisición; o la adquisición agrícol.

5

DESALOJO TEMPORAL

Las personas que sean desalojadas temporalmente son elegibles para sus gastos reales para mudarse hacia y desde una ubicación temporal, además de los gastos por aumento de alquiler o de costos de servicios básicos.

OCCUPACIÓN

Su negocio no estará obligado a mudarse dentro de los 90 días siguientes al aviso por escrito. Un ocupante tendrá el uso sin alquiler de la propiedad durante 30 días a partir del día 1 o 15 del mes siguiente a que se transfiera la propiedad a la agencia, lo que ocurra antes. El alquiler cobrado por el uso de la propiedad entre la fecha de adquisición y la fecha de desalojo no puede ser mayor al alquiler económico o al alquiler pagado al propietario anterior, el que sea menor. **NOTA:** Un negocio no estará obligado a mudarse hasta que haya disponible una propiedad de reemplazo comparable.

PRESENTACIÓN DE UNA RECLAMACIÓN POR REUBICACIÓN

Debe presentar una reclamación por reubicación lo antes posible después de que se incurrir gastos relacionados con la mudanza. La agencia que desaloja le proporcionará los formularios de reclamación. Las reclamaciones deben presentarse antes de que transcurran 2 años de que la agencia que desaloja haya tomado posesión física de la propiedad. Es importante que presente comprobantes de los gastos incurridos, como recibos y facturas. Las agencias deben pagar los gastos de reubicación de manera oportuna.

APELACIONES

Si es desalojado y no le satisfacen su asistencia para reubicación o sus beneficios, usted puede: (1) presentar una apelación ante la agencia que desaloja; (2) presentar una apelación ante el DOA; o (3) presentar una apelación en los términos de Wis. Stat. § 32.20. **NOTA:** 2017 WI Act 243 modificado a Wis. Stat. § 32.20 para incluir una asignación de gastos de litigio a un monto de los daños permitidos por el expropiador en un 15%. Esta disposición sigue en vigor hasta el 31/Dic/18.

6