

Derechos de reubicación en Wisconsin



Residencial

Este folleto es un resumen de servicios y pagos disponibles para propietarios y arrendatarios de residencias desalojados de su vivienda por un proyecto público. Para ver más información 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.

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

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 viviendas. 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 ayudarlo 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 vivienda.

AVISO

Una agencia debe proporcionar a los propietarios y a todas las 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 vivienda de reemplazo adecuada; elegibilidad para pagos por reubicación; arreglos para mudanza; presentación de reclamaciones por reubicación; y proporcionar información sobre el procedimiento de apelación.

PAGOS POR REUBICACIÓN

Si usted es un propietario o inquilino desalojado, puede ser elegible para pagos por reubicación, incluyendo gastos de mudanza, reemplazo de vivienda, y varios. **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.

VIVIENDA DE REEMPLAZO

Si usted **posee y ocupa** su vivienda durante al menos **180 días** antes del inicio de las negociaciones y **compra** una propiedad de reemplazo, usted puede ser elegible para un pago "diferencial" de hasta **\$25,000**. Esto ayuda a compensar la diferencia entre el precio de adquisición de la propiedad y el costo de comprar o alquilar una propiedad de reemplazo comparable, pero podría no cubrir todo el costo. Usted también podría ser elegible para un aumento en el pago de interés hipotecario y gastos varios incurridos en la compra de una propiedad de reemplazo.

Si usted **posee y ocupa** su vivienda durante al menos **90 días** antes del inicio de las negociaciones y **compra** una propiedad de reemplazo, usted puede ser elegible para una asistencia para el pago inicial hasta por **\$8,000**.

Si usted **posee y ocupa** su vivienda durante al menos **90 días** antes del inicio de las negociaciones y **alquila** una propiedad de reemplazo, usted puede ser elegible hasta para **\$8,000**.

3

Si usted **alquila** durante al menos **90 días** antes del inicio de las negociaciones y **alquila** una propiedad de reemplazo, usted puede ser elegible para un pago hasta por **\$8,000**.

Si usted es un **inquilino por 90 días** que decide **comprar** una propiedad de reemplazo, puede ser elegible hasta para **\$8,000** para un pago inicial.

COSTOS DE MUDANZA

La agencia que desaloja lo compensará por mudarse junto con sus pertenencias personales a una nueva ubicación. Usted puede elegir el pago con base en una de los siguientes criterios: (1) costos reales razonables; o (2) tabla de pagos fijos.

COSTOS REALES RAZONABLES

Puede recibir un reembolso por los gastos reales razonables de mudar sus pertenencias personales. 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; empaquetar, guardar en cajas y desempaquetar; almacenamiento hasta por 12 meses; valor de reemplazo de bienes extraviados, robados o dañados en la mudanza si no tenía disponible un seguro; seguro contra pérdidas o daños durante el traslado; desconectar y reconectar aparatos y servicios básicos.

TABLA DE PAGOS FIJOS

Un pago fijo generalmente se basa en la cantidad de habitaciones en la vivienda adquirida. Pueden añadirse una o más habitaciones en el caso de bienes almacenados en un sótano, ático, cochera o edificio adjunto. Una reclamación de pagos fijos no requiere comprobantes de los costos reales de la mudanza.

n.º de habitaciones	ammuebladas	sin amueblar
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
C/habitación adicional	100	35

4

DESALOJO TEMPORAL

Las personas que sean desalojadas temporalmente son elegibles para los gastos reales incurridos como resultado de la mudanza hacia y desde una vivienda temporal, y por el aumento de alquiler o de costos de servicios básicos.

OCUPACIÓN

Una persona desalojada no estará obligada a mudarse sin recibir aviso previo con al menos 90 días de anticipación. 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 que desaloja, lo que ocurra antes. Después de esos 30 días, 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 menor. **NOTA:** Una persona no estará obligada a mudarse hasta que haya disponible una propiedad de reemplazo comparable.

PRESENTACIÓN DE UNA RECLAMACIÓN POR REUBICACIÓN

La agencia que desaloja debe proporcionar los formularios de reclamación. Debe presentarse una reclamación por reubicación lo antes posible después de que una persona desalojada se mude e incurra gastos relacionados con la mudanza. Las reclamaciones deben presentarse antes de que transcurran 2 años de que la agencia que desaloja tome posesión física de la propiedad. Es importante que las personas desalojadas presenten 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.

5

VIVIENDA JUSTA

La discriminación en vivienda contra miembros de una clase protegida es ilegal. La agencia que desaloja debe asegurarse de que haya vivienda disponible sin discriminación, y de que se seleccione entre las oportunidades entre todo el mercado de vivienda. Debe entregarse una copia de la Ley de Vivienda Abierta de Wisconsin (Wis. Stat. § 106.50) a los propietarios o inquilinos con bajos ingresos o de minorías.

IMPUESTOS

Los pagos estatales por reubicación no causan impuesto sobre la renta de Wisconsin. Se recomienda que las personas desalojadas 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.

6