

ADQUISICIÓN DE TERRENOS PARA AEROPUERTOS PÚBLICOS



*¿Cómo y por qué
su gobierno local
adquire terrenos
para aeropuertos públicos?*

DEPARTAMENTO DE TRANSPORTE DE LOS EE.UU. ADMINISTRACIÓN FEDERAL DE AVIACIÓN

Introducción

Durante la construcción o expansión de un aeropuerto la Administración Federal de Aviación (FAA por sus siglas en inglés) alienta al propietario del aeropuerto para que cuando sea factible utilice la propiedad existente. Sin embargo, en caso de que sea necesario adquirir terrenos adicionales para los propósitos del proyecto se podrá adquirir terrenos de propiedad privada. Este folleto proporciona información general a los propietarios o arrendatarios de bienes raíces que van a ser adquiridas para los proyectos de ampliación de aeropuertos o compatibilidad de ruido que reciben ayuda financiera Federal. Las personas a quienes les sea requerido cambiar de propiedad debido a una adquisición de proyecto son consideradas personas desplazadas y pueden ser elegibles para recibir ciertos beneficios y ayuda para reasentamiento de las propiedades adquiridas. Sección I, *Adquisición de su propiedad* describe sus derechos básicos sobre la adquisición de su propiedad. Sección II, *Asistencia para reasentamiento*, describe la asistencia para reasentamiento y elegibilidad de pago para las personas desplazadas.

Al recibir ayuda financiera Federal para el proyecto de un aeropuerto, el propietario está obligado a asegurar que su proceso de adquisición de terrenos y provisión de ayuda para reasentamiento y pagos a las personas desplazadas cumpla con los requerimientos Federales. Por la adquisición potencial de su propiedad y/o su reasentamiento, el propietario del aeropuerto está de acuerdo a realizar sus actividades de adquisición y reasentamiento en cumplimiento con estos requisitos Federales como se describen en general en este folleto.

LEY PÚBLICA 91-646

La Ley Uniforme de Ayuda en el Reasentamiento y de Política de Adquisición de Bienes Raíces de 1970 (L.P. 91-646) fue firmada y puesta en vigor el 2 de enero de 1971. Las enmiendas realizadas a la ley han condicionado un reglamento a todo lo ancho del gobierno bajo el Párrafo 49 del Código de Reglamentos Federales, a partir de noviembre de 1997 el párrafo 24 niega ayuda para reasentamiento y pagos a las personas que se encuentren ilegalmente dentro de los Estados Unidos (vea la Notificación de Residencia a continuación). Esta ley (en lo sucesivo referida como la Ley Uniforme) es la legislación más amplia y equitativa en nuestra historia sobre adquisición de tierras y el reasentamiento asociado a las personas desplazadas. Su objetivo principal es proveer un trato uniforme y equitativo a las personas desplazadas de sus hogares, negocios o granjas por los programas que reciben asistencia Federal y establecer una política de adquisición de tierras uniforme y equitativa para tales programas. Bajo esta Ley, ninguna persona sufrirá daños desproporcionados por programas ideados para beneficiar al público en general. La información que contiene este folleto se aplica a los proyectos de construcción de aeropuertos y compatibilidad con ruido que cuentan con el apoyo del Gobierno Federal y autorizados bajo la legislación vigente para la FAA..

Usted debe estar en los Estados Unidos legalmente

De conformidad con las disposiciones de la LP 105-117 que enmiendan la Ley Uniforme, cualquier extranjero que no se encuentre legalmente dentro de los Estados Unidos es inelegible para recibir servicios de asesoría para reasentamiento y pagos para reasentamiento, salvo que dicha inelegibilidad resultara en penurias excepcionales o extremadamente inusuales para un cónyuge, padre o hijo que si califique .

Su derecho a recibir una compensación justa y los procedimientos de adquisición de la Ley Uniforme para la compra de bienes raíces no son afectados.

Antecedentes

¿Cuál es el papel de la FAA en los aeropuertos?

La FAA autoriza el gasto de los fondos Federales bajo un programa subvenciones para el desarrollo de aeropuertos o compatibilidad de ruido sólo si el Administrador está satisfecho de que el propietario del aeropuerto ha cumplido o cumplirá con los requisitos establecidos por los acuerdos existentes o propuestos con los Estados Unidos que cubran cualquier aeropuerto bajo control o propiedad del propietario propietario.

¿Cómo se determina el financiamiento para el desarrollo de un aeropuerto?

Sólo es elegible para recibir ayuda Federal un aeropuerto en desarrollo localizado en un sitio incluido en el Plan Nacional de Sistemas Aeroportuarios Integrados (NPIAS) dentro de las apropiaciones y autorizaciones vigentes.

El NPIAS, preparado por la FAA, identifica para un período de 5 años los tipos y cálculos de costo de planeación y desarrollo que son necesarios para satisfacer un sistema de aeropuertos públicos apropiado para anticipar y cubrir las demandas de la aviación civil, los requisitos de la defensa nacional tal como lo determina el Secretario de la Defensa y las necesidades especiales del Servicio Postal.

¿Cómo se determina el financiamiento para la compatibilidad por ruido?

La adquisición de terrenos para compatibilidad por ruidos es elegible para participación federal si es un elemento del Programa de Compatibilidad por Ruido preparado por el propietario del aeropuerto y aprobado por la FAA de conformidad con el Párrafo 150 del Reglamento Federal de Aviación.

¿Cómo se pueden adquirir los terrenos para el aeropuerto?

El propietario del aeropuerto determina los requisitos específicos de terrenos para el desarrollo o proyecto de compatibilidad de ruido de un aeropuerto particular.

Además, el propietario del aeropuerto puede reducir los efectos adversos de usos incompatibles de terreno cerca del aeropuerto mediante la compra de los terrenos adyacentes (a menudo las áreas adyacentes a los extremos de las pistas y bajo las rutas de aproximación y despegue).

Las propiedades pueden ser adquiridas mediante diversos métodos, tales como la compra directa (total o parcial) o mediante dominio eminente (expropiación por el estado). También puede adquirirse de manera ilimitada mediante servidumbres o por donativos o intercambios. Salvo que sea recibida como donativo, la propiedad privada es adquirida por el propietario del aeropuerto mediante el pago de la compensación justa al propietario del terreno.

Sección I. La adquisición de su propiedad

¿Cómo determinará el dueño del aeropuerto el valor de su propiedad?

Antes de hacer una oferta de compra, el propietario del aeropuerto hará los arreglos para que un tasador de bienes raíces que sea independiente y capaz, y que esté familiarizado con el valor de la propiedad local lleve a cabo un avalúo de su propiedad. El tasador inspeccionará la propiedad y en el informe de avalúo adelantará su opinión del valor comercial. Este informe será revisado por un perito evaluador para asegurar que ha sido formulado de conformidad con las normas de tasación y los requerimientos de la FAA. Después de que el informe ha sido aprobado, se usa como la base de la oferta de compra que el propietario del aeropuerto hace por escrito para comprar su propiedad.

¿Qué es valor justo del mercado?

El valor justo del mercado se define normalmente como la cantidad de dinero que sería pagada por una propiedad en una venta entre un vendedor voluntario, no obligado a vender, y un comprador voluntario, no obligado a comprar. Generalmente, la cantidad es considerada por los juzgados como «compensación justa» bajo la Quinta Enmienda de la Constitución. El valor justo del mercado no considera elementos intangibles tales como valores sentimentales, buena reputación, utilidades comerciales o cualquier valor especial que su propiedad pudiera tener para usted o para el Gobierno, tampoco incluye los costos y gastos por el reasentamiento del propietario. Sin embargo, como se describe más adelante, las disposiciones en la Ley Uniforme proveen para el reembolso de ciertos gastos de reasentamiento para los que usted puede ser elegible.

¿Tendrá usted la oportunidad de hablar con el tasador?

Sí, usted recibirá una invitación para acompañar al tasador durante la visita de inspección de su propiedad. Usted deberá acompañar al tasador y señalar cualquier característica especial que sienta que le dan mayor valor a su propiedad y proveer cualquier información que pueda ser solicitada. Si no puede usted reunirse con el tasador, tal vez desee enviar a un representante calificado que esté familiarizado con su propiedad.

¿Cuánto pagará el propietario del aeropuerto por su propiedad?

Después de determinar el monto justo de compensación para su propiedad, le llamará y visitará un representante del propietario del aeropuerto para negociar la compra. El representante discutirá la base de la oferta para comprar su propiedad y contestar cualesquiera preguntas que pudiera usted tener. La oferta escrita será por una cantidad no menor que el avalúo aprobado. Usted recibirá un periodo de tiempo suficiente para considerar la oferta. Al llegar a un acuerdo sobre el precio se preparará un contrato de venta y se le presentará para su firma. Apenas lo haya cumplido el propietario del aeropuerto, se convierte en un contrato obligatorio.

Además, puede usted ser elegible para recibir el reembolso de sus gastos incidentales a la transferencia del título al propietario del aeropuerto.

¿Cuándo se le pagará si usted conviene aceptar la suma ofrecida?

Se le pagará una vez que usted haya aceptado la oferta del propietario del aeropuerto, al aprobarse la tenencia o título de su propiedad y al firmar y entregar una escritura al propietario del aeropuerto o a un fideicomisario. Si no hay problemas con el título, la entrega se programará para un día mutuamente conveniente, generalmente dentro de los 30 días siguientes a la firma final del contrato. Si el examen del título revela que se necesitan pruebas adicionales o medidas de corrección necesarias para establecer que usted es en efecto el propietario, puede ayudar a acelerar el pago al esforzarse para obtener esas pruebas.

Durante las negociaciones con el propietario del aeropuerto, ¿puede representarlo a usted un tasador o abogado?

Sí, en caso de que no esté familiarizado con los valores de los bienes raíces y la manera cómo son determinados o si tiene usted preguntas de índole legal, puede contratar los servicios de un abogado o de un tasador, o ambos para que lo asesoren en sus negociaciones. Sin embargo, los honorarios correrán por su cuenta y no son reembolsables.

¿Qué es evidencia de título?

Evidencia de título es un registro legal del estado del título de un terreno dado. Éste contiene una lista de los acuerdos restrictivos consignados, la identificación de los propietarios registrados y una lista de las hipotecas, gravámenes y otros embargos existentes sobre la propiedad.

¿Puede el propietario del aeropuerto tomar sólo una porción de su propiedad?

Sí. Sin embargo, si la adquisición de su propiedad reduce el valor del terreno remanente, usted será compensado por tal reducción en valor. Ocasionalmente, un proyecto o acción aumentará el valor de la parcela remanente. Cuando esto sucede, generalmente no se hace una reducción al precio de compra de la parcela adquirida por el propietario del aeropuerto, sin embargo la determinación de daños y/o beneficios al remanente depende de las disposiciones de las leyes estatales en las que la propiedad esté localizada. Si la adquisición de una porción de su terreno deja un «remanente antieconómico», la Ley Uniforme requiere que el propietario del aeropuerto ofrezca la adquisición del remanente a su justo valor de mercado.

¿Qué es un remanente antieconómico?

Un «remanente antieconómico» es la porción de una propiedad que queda después de la adquisición, la retención de la cual proporciona poca utilidad o beneficio económico al propietario. Esto puede ser el resultado de dificultad para el acceso, uso del suelo cambiado y mejor, alejamiento u otras razones que cargan al propietario con gastos y responsabilidades fuera de proporción con el beneficio de mantener la porción remanente.

¿Debe vender al precio que le ofrezcan?

No. Si usted y el representante del propietario del aeropuerto no pueden llegar a un acuerdo sobre un precio mutuamente satisfactorio, no está usted obligado a firmar una oferta de venta. El propietario del aeropuerto hará el máximo esfuerzo posible para adquirir su propiedad mediante un traspaso voluntario, sin embargo, si no tiene éxito en estas negociaciones puede iniciar de inmediato un juicio de dominio eminente en un juzgado del distrito judicial en donde esté localizada la propiedad. Los juicios de dominio eminente son también conocidos como juicios de expropiación y generalmente son iniciados mediante la presentación de una demanda y la declaración de intento de expropiación en el juzgado. Usted será notificado posteriormente a estas medidas.

¿Qué autoridad tiene el propietario del aeropuerto para adquirir su propiedad a través de la expropiación?

El poder para adquirir propiedad privada para uso público se conoce como el poder de dominio eminente. La mayoría de los propietarios de aeropuertos tienen este poder que es un poder inherente del gobierno local derivado de su soberanía, así como el poder implícito del Artículo I, Sección 8 y de la Décima Enmienda de la Constitución. Sin embargo, su derecho a recibir una compensación justa por la propiedad expropiada está reservado por la Quinta Enmienda de la Constitución.

Después de que el propietario del aeropuerto adquiere el título a su propiedad, ¿será usted requerido a mudarse de inmediato?

No. El propietario del aeropuerto le dará a usted o sus inquilinos notificación por escrito con 90 días de anticipación de la fecha en que requiera su mudanza. Ninguna persona será obligada a mudarse hasta que se le encuentre hospedaje comparable «decente, seguro e higiénico». Es esencial que antes de mudarse y comprometerse a una vivienda de reemplazo, llame al propietario del aeropuerto para asegurarse que todo se encuentra en orden para no arriesgar algún pago por reasentamiento (vea la Sección II) para el cual sea usted elegible.

Sección II Ayuda para el reasentamiento

El término «Persona desplazada» significa cualquier persona que se mude de un bien raíz o que mueve su propiedad personal del bien raíz como resultado directo del inicio de negociaciones para la adquisición de dicha propiedad real en su totalidad o en parte para un proyecto (49 CFR Part 24.2(g)). Las personas desplazados son elegibles para ayuda en el reasentamiento y pagos como se describe en los siguientes puntos.

POR FAVOR NOTE: Usted **NO** deberá mudarse hasta haber recibido la notificación escrita del aeropuerto para evacuar la propiedad debido a la compra o posesión de su propiedad por parte del aeropuerto. Esta notificación le será dada cuando menos con **90 días** de anticipación a la fecha real en la cual tendrá que dejar vacante.

A. Desplazamiento de su casa.

¿Qué tipo de pagos le corresponden a usted por concepto de reasentamiento?

Las familias e individuos desplazados de sus viviendas pueden ser elegibles para recibir dos tipos de pagos por reasentamiento: uno para cubrir los gastos relacionados con la mudanza y uno para ayudar a obtener una vivienda de reemplazo.

¿De qué tipo de ayuda puede disponer usted?

Si se ha determinado que usted es una persona desplazada con derecho a recibir información precisa y a tiempo acerca de los beneficios y procedimientos para reasentamiento. La política Federal provee que tan pronto como sea factible usted será aconsejado sobre::

- la disponibilidad de pagos y asesoría para reasentamiento;
- los requisitos y procedimientos de elegibilidad para obtener pagos y asesoría para reasentamiento;
- los procedimientos para asentar una apelación si no está satisfecho con las consideraciones del propietario del aeropuerto sobre su solicitud de ayuda para reasentamiento.

¿Cómo se determina su elegibilidad para pagos por reasentamiento cuando usted se muda de su residencia?

Si usted es desplazado y ha ocupado su vivienda durante 1 a 89 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones, usted tiene derecho a recibir pagos por mudanza y gastos relacionados.

Si usted es desplazado y ha ocupado su vivienda durante 90 a 179 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones, usted tiene derecho a recibir pagos por mudanza y gastos relacionados y a un pago de hasta \$5,250 para rentar o comprar una vivienda de reemplazo.

Si usted es desplazado y ha ocupado su vivienda durante 180 días o más inmediatamente antes del inicio de las negociaciones, usted tiene derecho a recibir pagos por mudanza y gastos relacionados y

- para propietarios, un pago de reasentamiento de vivienda de hasta \$22,500 necesario para compensar gastos adicionales para la compra de una vivienda de reemplazo o un pago de hasta \$5,250 para rentar una vivienda de reemplazo;
- para inquilinos, un pago de hasta \$5,250 para comprar o rentar una vivienda de reemplazo.

Las cantidades antes mencionadas son además de la «justa compensación» descrita al inicio y que debe ser pagada a usted por la adquisición de su propiedad.. **La suma del pago por reasentamiento dependerá de las circunstancias particulares de su situación. Los detalles referentes a su cálculo serán proporcionados por el propietario del aeropuerto.**

Los tres plazos básicos de ocupación y los derechos de los ocupantes – Cantidad de días para cada uno.

Todos los ocupantes

1 a 89 días. Tiene derecho a los costos de mudanza.

Propietarios e inquilinos

90 a 179 días. Tiene derecho a los costos de mudanza y hasta \$5,250 para rentar o comprar una vivienda decente, segura e higiénica.

Propietarios e inquilinos

180 días o más. Tiene derecho a los costos de mudanza y hasta \$22,500 (Propietarios), \$5,250 (Inquilinos) para comprar o rentar una vivienda decente, segura e higiénica.

¿Debe estar disponible una vivienda comparable antes de que usted abandone un proyecto de aeropuerto?

Sí. El propietario del aeropuerto no puede obligarle a abandonar a menos que esté disponible o que haya sido puesta a su disposición un vivienda de reemplazo comparable. La vivienda de reemplazo debe ser:

- decente, segura e higiénica;
- funcionalmente equivalente a la vivienda de la cual se está mudando;
- al alcance de sus recursos económicos;
- de tamaño adecuado para dar cabida a sus necesidades familiares;
- disponible sin importar la raza, el color, la religión u origen nacional;
- razonablemente accesible a su lugar de empleo;
- en una localidad no menos deseable que la localidad de su vivienda presente con respecto a los servicios públicos y servicios e instalaciones comerciales.

¿Qué significan los términos: decente, segura e higiénica?

Una vivienda decente, segura e higiénica es una que cumple con todos los requisitos siguientes:

- se alinea a los códigos y ordenamientos de vivienda locales y estatales;
- está estructuralmente sana, hermética y en buen estado;
- contiene un sistema de alambrado eléctrico seguro para iluminación y otros dispositivos;
- tiene un sistema de calefacción adecuado para mantener una temperatura mínima de 21°C (70°F);
- es de tamaño adecuado con respecto a la cantidad de habitaciones y área de espacio vital necesario para acomodar las necesidades de su familia;
- contiene un cuarto de baño bien iluminado y ventilado que provee privacidad al usuario con lavabo, tina para baño o regadera y sanitario en buen funcionamiento y apropiadamente conectados a fuentes apropiadas de agua y sistema de drenaje sanitario;
- tiene un área de cocina con un fregadero totalmente funcional conectado

apropiadamente a un sistema de agua potable caliente y fría y a un sistema de drenaje sanitario, con espacio apropiado y conexiones de servicios para una estufa y refrigerador;

- tiene salida no obstruida a un espacio abierto, seguro a nivel de tierra;
- está libre de cualquier barrera que pudiera prevenir la facilidad de ingreso y egreso o uso de la vivienda en caso de una persona discapacitada desplazada.

¿Cómo le ayudará el propietario del aeropuerto a encontrar una vivienda de reemplazo?

Las personas desplazadas tienen derecho a obtener asistencia para encontrar viviendas de reemplazo. Si usted será desplazado recibirá:

- información corriente y precisa sobre la disponibilidad, precios y rentas de viviendas comparables, decentes, seguras e higiénicas;
- información concerniente a los programas de vivienda locales, estatales y Federales, préstamos por desastre y otros programas para personas desplazadas;
- servicios de asesoría para facilitar el proceso de reasentamiento, tales como asesoría y referencias para el financiamiento de viviendas, empleo, salud, bienestar y asistencia legal;
- ayuda para llenar cualquier formulario de reclamación y solicitudes requeridas.

¿Por qué método se le puede reembolsar la mudanza de su propiedad personal?

Si usted ha sido desplazado de su vivienda puede optar por uno de dos tipos de pagos por mudanza y gastos relacionados. A usted se le pueden pagar los gastos reales e incurridos razonables por mudanza o puede elegir recibir un pago fijo de acuerdo a un tabulador de mudanza.

1. Pago por gastos de mudanza y gastos relacionados reales

Este pago cubre el reembolso de sus gastos reales y razonables de mudanza hasta un máximo de 80 kilómetros (50 millas). Estos costos deben ser justificados mediante recibos y pueden incluir pagos por:

- la mudanza de sus muebles y otra propiedad personal;

- el empaque y desempaque de la propiedad personal;
- desconectar, reensamblar y reinstalar los electrodomésticos reasentados así como otro tipo de propiedad personal;
- si es necesario, el almacenamiento de la propiedad personal;
- la transportación para usted y su familia;
- seguro por mudanza;
- otros gastos relacionados con la mudanza.

2. Pago fijo por gastos de mudanza

El tabulador de pago está basado en la cantidad de habitaciones ocupadas y el estado donde se encuentra la vivienda. Se aplican provisiones de pago diferentes a personas que ocupan habitaciones tipo dormitorio o con una cantidad mínima de posesiones personales.

¿Cómo se hace usted elegible para un pago por reemplazo de vivienda?

Todas las personas desplazadas tienen derecho a pagos por mudanza y gastos relacionados. Además, usted como propietario o inquilino puede recibir un pago por reemplazo de vivienda dependiendo del tiempo en que ha habitado en la vivienda que se está adquiriendo.

1 . Pago de adquisición para los propietarios de casas

Cuando usted es el propietario de la casa que habita y es desplazado, puede ser elegible para un pago por reemplazo de vivienda. Para recibir este pago:

- usted debe haber poseído y ocupado su casa durante no menos de 180 días antes del inicio de las negociaciones para su adquisición, y
- debe usted comprar y ocupada una vivienda de reemplazo presente, segura e higiénica dentro de un año de la fecha en que una vivienda de reemplazo comparable sea puesta a su disposición o si es más tarde, desde el momento en que usted recibe el pago final de adquisición por su casa.

El monto del pago por reemplazo de vivienda que puede usted recibir está basado en tres cosas:

- la diferencia entre la cantidad que usted recibe por la propiedad (adquirida por

el propietario del aeropuerto) y la cantidad necesaria para adquirir una vivienda comparable de reemplazo;

- la cantidad, si la hubiere, que sea necesaria para compensarle por cualquier aumento en los intereses u otro servicio de deuda relacionada con una hipotética sobre la vivienda de reemplazo;
- gastos incidentales y razonables necesarios para la compra de una vivienda de reemplazo.

El pago máximo por una vivienda de reemplazo, cuando se cumplen las condiciones anteriores es de \$22,500.

2. Pago por vivienda de renta

Cuando usted como inquilino o propietario ocupante son desplazados de una vivienda inicial rentar una vivienda reemplazo, usted puede ser elegible para recibir pago para ayuda de renta. Para recibir este pago:

- usted debe haber ocupado la vivienda de reemplazo durante no menos de 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones para su adquisición y
- usted debe rentar y ocupar una vivienda reemplazo presente, segura y sanitaria a más tardar dentro de un año.

El pago por renta de vivienda le ayuda a usted a pagar el aumento de costos, si los hay, en los que incurrirá rentar una vivienda comparable de reemplazo,. La cantidad por el pago de vivienda de reemplazo no puede exceder de \$5,250.

3. Ayuda para pago de enganche

Cuando usted es un inquilino desplazado y a ocupado su vivienda durante cuando menos 90 días inmediatamente antes del inicio de negociaciones, o si ha sido un propietario desplazado y a ocupado su vivienda durante menos de 180 días pero más de 90 días, usted puede ser elegible para recibir una suma para realizar un pago de enganche en la compra de una vivienda reemplazo. El propósito de este pago es ayudarle a realizar un pago de enganche requerido para comprar una vivienda reemplazo.

La suma total por el pago del enganche debe ser aplicada al pago de compra de la vivienda reemplazo y a los gastos incidentales relacionados.

La suma máxima para el ayuda de pago de enganche no puede exceder de \$5,250.

Desplazamiento de su negocio, granja u organización sin fines de lucro.

¿Qué servicios de asesoría están disponibles cuando se desplaza a su negocio, granja u organización sin fines de lucro?

Cuando se desplaza a su negocio, granja u organización sin fines de lucro, usted recibirá:

- asistencia para obtener y establecerse en un sitio de reemplazo adecuado;
- información sobre la disponibilidad, precios de compra y costos de renta de propiedades de reemplazo apropiadas;
- información sobre los programas locales, estatales y Federales que ofrecen mayor asistencia, particularmente a través de préstamos y otra ayuda administrada por la Administración para las Pequeñas Empresas;
- asistencia para llenar solicitudes para préstamos y otras ayudas;
- asistencia para llenar cualquier solicitud requerida y formularios de reclamación.

¿Es su negocio, granja u organización sin fines de lucro elegible para recibir pagos por reasentamiento?

Sí. Se pueden hacer pagos por reasentamiento para cubrir los gastos incurridos al buscar un nuevo sitio (hasta \$ 2500), para mover su propiedad personal a un nuevo sitio, gastos reales razonables para restablecerse (hasta \$10,000), y por pérdidas directas reales de bienes tangibles que usted no puede mudar.

En lugar de lo anterior, usted puede calificar para recibir un pago fijo sobre la base del promedio de ingresos netos de la operación del negocio o granja, o de las utilidades brutas promedio (menos gastos administrativos) de una organización sin fines de lucro (cuando menos \$1000 y no más de \$20,000).

¿Qué debe hacer para ser elegible y recibir un pago por el reasentamiento de su negocio, granja u organización sin fines de lucro?

Para ser elegible para recibir pagos por reasentamiento, un negocio, granja u organización sin fines de lucro debe mudarse de un bien raíz:

- como el resultado de la adquisición del bien raíz para un proyecto de

aeropuerto, o

- como resultado de una notificación por escrito del interés para adquirir.

1. Pago por mudarse gastos relacionados

Los negocios, granjas u organización sin fines de lucro desplazados pueden recibir pagos por gastos de mudanza o relacionados para cubrir sus:

- gastos reales razonables mudanza;
- almacenamiento de bienes tangibles personales durante un período que no deberá exceder de 12 meses;
- pérdidas directas reales de propiedad personal; y
- gastos reales razonables incurridos en la búsqueda de una propiedad de reemplazo hasta \$2,500.

2. Pagos por gastos de restablecimiento

Un pequeño negocio, granja u organización sin fines de lucro pequeño puede recibir un pago, que no deberá exceder de \$10,000, por gastos reales razonables de restablecimiento tales como:

- reparaciones, mejoras o modificaciones a la propiedad de reemplazo requeridas por la ley, códigos u ordenanzas o para acomodar,
- la operación comercial;
- proveer servicios desde un derecho de vía cercano así como valuación o cuotas de impacto por fuerte uso de servicios;
- aumento en el costo de operaciones, para ciertos artículos, durante los primeros dos años de reasentamiento;
- publicidad del sitio de reasentamiento y la instalación de anuncios exteriores.

3. Pago fijo en lugar de gastos de mudanza y relacionados y gastos reales de restablecimiento

Un negocio, granja u organización sin fines de lucro desplazado puede recibir un pago fijo en lugar de un pago por mudanza y gastos relacionados y los gastos reales por restablecimiento si:

- no puede ser trasladado sin una pérdida sustancial de su clientela actual;

- si no es parte de otra empresa que tenga más de tres otras entidades, que no estén siendo adquiridas y que estén bajo el mismo propietario y dedicadas al mismo o similar negocio o actividad;
- y el negocio contribuyó materialmente a los ingresos de la persona desplazada durante los dos años previos sujetos a impuestos antes del traslado.

La suma del pago fijo está basada en el promedio de las utilidades anuales netas promedio del negocio, granja u organización sin fines de lucro desplazado, pero no puede ser menores a \$1,000 ni mayores de \$20,000. Si una organización sin fines de lucro no ha tenido utilidades, se puede realizar el pago mínimo de \$1,000. Sin embargo, los negocios y granjas desplazados, deben cumplir con ciertos criterios que los califiquen y ciertos requisitos de ingresos mínimos antes de recibir un pago fijo.

OTRO BENEFICIO IMPORTANTE DE REASENTAMIENTO PARA SU CONSIDERACIÓN. ¿Debe usted pagar impuestos sobre los pagos recibidos para el reasentamiento?

No. Los pagos por reasentamiento recibidos bajo esta ley no son considerados como ingresos para propósitos de los impuestos o para el propósito de determinar la elegibilidad para asistencia bajo la ley del Seguro Social o cualquier otra ley Federal, excepto para cualquier ley federal que provea asistencia de vivienda para bajos ingresos.

SU DERECHO DE APELACIÓN. ¿Qué pasa si usted considera que la determinación del pago por reasentamiento es insatisfactorio?

Cualquier persona agraviada tendrá el derecho a apelar cualquier determinación referente a la elegibilidad para el pago de la suma ofrecida para pago. Los procedimientos para realizar dicha apelación varían de acuerdo al proyecto específico.

En la mayoría de las situaciones se iniciaría la apelación con el propietario del aeropuerto. Generalmente los procedimientos de apelación están diseñados para asegurar que:

- Cualquier persona que formule una apelación le será dada la oportunidad de ser escuchado.
- Cualquier decisión será tomada con prontitud sobre la base de las evidencias presentadas, la persona agraviada será notificada por escrito y se le proporcionará una explicación total de la decisión.
- El resultado obtenido será apoyado por los cálculos y razones necesarios y documentados en el archivo de la parcela conservado por el propietario del aeropuerto.

-
NOTAS
-

PARA OBTENER MAYOR INFORMACIÓN

Si usted tiene preguntas correspondientes a la información contenida en este folleto o en cualquier momento durante proceso de adquisición y reasentamiento, por favor llame al propietario del aeropuerto o a su representante para obtener asistencia.