

Gobierno de Puerto Rico
Departamento de Transportación y Obras Públicas
AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION

Reglamento Núm.: 07-004

Núm. 6096
Fecha: FEB 10 2000

Realojo de Afectados por Proyectos de Construcción de Carreteras
con Participación de Fondos Federales

Aprobado: Angel More
Raquel Mercado Velazquez
Secretario Auxiliar de Servicios

T A B L A D E C O N T E N I D O

Artículo I -Introducción	1
Artículo II - Base Legal	1
Artículo III - Propósito	2
Artículo IV - Definiciones	2
Artículo V - Responsabilidad y Garantías del Programa de Reallojo	6
Artículo VI - Derechos Civiles e Igualdad de Oportunidades	7
Artículo VII - Requisitos para poder iniciarse la labor de adquisición y reallojo por parte del Area de Adquisición de Propiedades	8
Artículo VIII - Elegibilidad para recibir los servicios de orientación y reallojo	8
Artículo IX - Notificaciones	10
Artículo X - Plan de Reallojo y servicios de orientación	12
Artículo XI - Pagos por concepto de reallojo	14
A. Condiciones generales	14
B. Tipos de pagos de reallojo	16
1. Pago de mudanza residencial a base del costo actual	16
2. Pago de mudanza por escala fija	17
3. Pago de mudanza y gastos relacionados (negocios o fincas)	18
4. Pago para restablecer negocios, fincas u organizaciones sin fines de lucro	22
5. Pago fijo en vez del pago de mudanza para negocios	23
6. Pago fijo en vez del pago de mudanza para fincas	24
7. Pago fijo en vez del pago de mudanza para organizaciones y negocios sin fines de lucro	25
8. Pago para la mudanza de anuncio o rótulo comercial	26
9. Pago de reemplazo de vivienda	26
10. Pago de diferencial de interés	37
11. Pago de reemplazo de vivienda en caso de segregación ("curve out")	37
12. Pago de reemplazo a ocupante de vivienda móvil	42
13. Pago de renta suplementaria	44
14. Gastos incidentales	48
15. Método de vivienda como último recurso	48
Artículo XII - Reallojo Temporero	49
Artículo XIII - Canon de arrendamiento propiedad adquirida	51
Artículo XIV - Proceso de apelación	53
Artículo XV - Enmiendas	53
Artículo XVI - Clausula de Separabilidad	53
Artículo XVII - Vigencia	54

**Gobierno de Puerto Rico
Departamento de Transportación y Obras Públicas
AUTORIDAD DE CARRETERAS Y TRANSPORTACION**

**Reglamento Número 07-004
Realojo de Afectados por Proyectos de Construcción
de Carreteras con Participación de Fondos Federales**

Artículo I - Introducción



El Secretario de Transportación y Obras Públicas tiene la encomienda de planificar, coordinar y administrar los programas de transportación que desarrolle el Gobierno de Puerto Rico. Como parte de esta encomienda, se le ha otorgado al Secretario la facultad de adquirir cualquier propiedad o interés sobre la misma en cualquier forma legal, incluyendo la adquisición mediante compra, arrendamiento, manda, legado, donación, así como poseer, conservar, usar y explotar dicha propiedad o interés.

Además, el Secretario tiene facultad para celebrar a nombre del Departamento o de la Autoridad de Carreteras y Transportación, todos los convenios, contratos o acuerdos que sean necesarios y convenientes, a los fines de alcanzar los objetivos de la Agencia y sus programas; y para recibir cualquier donación, aportación federal, fondo por concepto de asignaciones, anticipo u otro tipo de ayuda o beneficio.

Mediante este reglamento se establecen las normas que regirán los procesos de realojo de familias, dueños de negocios y organizaciones sin fines de lucro, que se vean afectadas por proyectos de carreteras, desarrollados mediante la aportación de fondos federales. Estos fondos pueden recibirse directamente del Gobierno Federal o a través de convenios con otras agencias de gobierno estatales o municipales.

Artículo II - Base Legal

Este reglamento se promulga en virtud de la Ley Núm. 74 del 23 de junio de 1965, según enmendada, mejor conocida por Ley de la Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico,

de la Ley Núm. 80, del 30 de mayo de 1970, según enmendada,
y del Plan de Reorganización Núm. 6 del 1971.

Artículo III - Propósito

El propósito de este reglamento es establecer las normas que regirán los procesos de realojos de afectados por proyectos de construcción de carreteras que reciban aportación federal y los procedimientos al alcance de los afectados para apelar las decisiones de la Agencia que puedan levantar controversia entre las partes.

Artículo IV - Definiciones

Los siguientes términos tendrán los significados que a continuación se expresan:

- 
- A. Autoridad - Autoridad de Carreteras y Transportación de Puerto Rico.
 - B. Agencia adquiriente - Cualquier agencia investida con el poder de expropiación por las leyes del Estado Libre Asociado de Puerto Rico. Para propósitos de este reglamento, serán el Departamento de Transportación y Obras Públicas y la Autoridad de Carreteras y Transportación.
 - C. Adquisición parcial - Adquisición efectuada por la Agencia de solamente una parte de la propiedad privada de una persona natural o jurídica.
 - D. A.H.S. - Siglas utilizadas para describir una vivienda adecuada, higiénica y segura.
 - E. Bienes inmuebles - Aquellos bienes que no pueden moverse por sí mismos, ni ser trasladados de un lugar a otro.
 - F. Bienes muebles - Aquellos bienes que se pueden transportar de un punto a otro sin menoscabo de la cosa inmueble a que estuvieron unidos.
 - G. Carta de Oferta de Adquisición - Comunicación escrita donde la Agencia ofrece a un dueño de una propiedad inmueble una cantidad de dinero como valor estimado justo y razonable por la compra de la misma.

- H. Carta de Oferta de Reemplazo de Vivienda - Comunicación escrita donde la Agencia ofrece al desplazado el pago de reemplazo de vivienda.
- I. Coordinador - Coordinador de Reallojo.
- J. Departamento - Departamento de Transportación y Obras Públicas.
- K. Escala de pagos - Escala de pagos de mudanza establecida por la Administración Federal de Carreteras a base del costo de mudanza estimado para cada unidad amueblada de la vivienda.
- L. Estado - Estado Libre Asociado de Puerto Rico.
- M. Expropiación - Procedimiento judicial especial utilizado por el Estado con el fin de adquirir propiedad privada para dedicarla a fines públicos.
- N. Familia - Dos o más personas relacionados entre sí por lazos de sangre, adopción o custodia legal, que viven juntos como una unidad familiar o que no estén relacionados por lazos de sangre o legales pero que viven juntos por consentimiento propio.
- O. Inicio de negociaciones - La fecha en que la Agencia hace el primer contacto personal con el dueño de una propiedad a adquirirse, o con su representante, en la cual se entrega una oferta escrita por la propiedad a ser adquirida.
- P. Interés hipotecario - Aquel interés que se paga por el financiamiento de una propiedad.
- Q. Inquilino - Significa una persona que usa y ocupa una propiedad perteneciente a otra.
- R. Negocio - Podrá significar cualquier actividad legal, dirigida a:
1. Compraventa, manufactura, arrendamiento, alquiler de propiedad personal o inmueble, procesamiento o mercadeo de productos, mercaderías o cualquier otra propiedad personal.

2. Venta de servicios al público.
3. Instalar anuncios, cuando éstos deben ser mudados como resultado del proyecto.
4. Organizaciones sin fines de lucro que han establecido su condición bajo las leyes del Estado.

Se exceptúa la operación de una finca.

- 
- S. Oficina de proyecto - Oficina establecida en forma temporera en el área en que se desarrollará un programa de realojo de familias para un proyecto de carreteras.
 - T. Organización sin fines de lucro - Una corporación, sociedad, entidad individual, pública o privada envuelta en la operación de un negocio o cualquier otra actividad sin fines de obtener ganancias monetarias, la cual necesita de equipo o propiedad tangible para poder efectuar sus operaciones.
 - U. Operación agrícola - Cualquier actividad dedicada principal o exclusivamente a la producción de uno o más productos agrícolas o bienes para la venta y/o consumo en el hogar, produciendo usualmente tales productos y bienes en cantidad suficiente que pueda contribuir en una tercera parte de los ingresos al sostenimiento del operador de la finca.
 - V. Pago de mudanza - Pago efectuado a un desplazado por mudar propiedad personal.
 - W. Pago de reemplazo de vivienda - Cantidad de dinero que sumada al pago por la adquisición de la propiedad, permite al desplazado comprar una vivienda comparable que responda a las normas de adecuada, higiénica y segura establecidas.
 - X. Pago de renta suplementaria - Cantidad de dinero que unida al pago actual de alquiler que paga el desplazado, hace posible que éste pueda alquilar una vivienda de reemplazo comparable para su realojo.

- Y. Persona - Podrá significar cualquier persona o familia, sociedad, corporación o asociación que es dueño de un negocio; una persona que es jefe de familia; una persona que no es miembro de una familia; o cualquier dueño, dueño en parte, arrendatario o agregado que opera una finca.
- Z. Plan de realojo - Todas las acciones y procedimientos establecidos en la planificación del proceso de realojo en una etapa específica de un proyecto de carreteras.
- AA. Plan de vivienda como último recurso - Plan desarrollado por la Agencia para proveer vivienda a los desplazados por proyectos de carreteras cuando no hay viviendas disponibles en el mercado, o de haberlas, cuando el costo excede las posibilidades económicas de los afectados.
- BB. Propiedad personal tangible - Propiedad personal relacionada con la operación de un negocio, operación agrícola o entidad con fines no pecuniarios. El costo de mudar dicha propiedad, generalmente excede el valor en el sitio ("in place value") de la misma.
- CC. Realojado - Igual a desplazado. Cualquier persona desplazada debido a la construcción de un proyecto de carreteras.
- DD. Secretario - Secretario de Transportación y Obras Públicas.
- EE. Vivienda - Significa el lugar de residencia permanente o usual de una persona, de acuerdo con las leyes y costumbres locales.
- FF. Vivienda comparable - Significa una vivienda que posee las siguientes características:
1. Adecuada, higiénica y segura.
 2. Funcionalmente equivalente a la vivienda adquirida, lo que significa que realiza igual función, provee igual utilidad y es capaz de contribuir a un estilo de vida comparable al de la vivienda adquirida.
 3. Adecuada en tamaño para acomodar a sus ocupantes.

4. Localizada en un área no sujeta a condiciones ambientales adversas.
 5. Localizada en una área no menos deseable que la vivienda adquirida en relación con utilidades públicas, facilidades públicas y comerciales y razonablemente accesible al área de trabajo del desplazado.
 6. Ubicada en un área residencial típica.
 7. Disponible a la persona en el mercado.
 8. Dentro de los medios económicos del afectado.
- GG. Vivienda de reemplazo - Vivienda adquirida o alquilada por un desplazado por un proyecto de carreteras para su reallojo y que responde a las normas establecidas de adecuada, higiénica y segura.
- HH. Valor en el mercado - El precio mayor, expresado en términos de dinero, que un comprador potencial estaría dispuesto a pagar si la propiedad fuera expuesta a un mercado libre por un tiempo razonable. El comprador, así como el vendedor, deberán estar bien informados sobre los usos y fines a que dicha propiedad pueda dedicarse de inmediato y en el futuro cercano y ambos actuarán voluntariamente y no bajo presión o fuerza.

Artículo V - Responsabilidad y Garantías del Programa de Reallojo

A. Responsabilidad

1. La administración y desarrollo del programa de reallojo será responsabilidad del Director del Área de Adquisición de Propiedades de la Autoridad.
2. La Oficina de Servicios al Afectado del área antes mencionada, será la encargada de implementar el programa de reallojo, ofreciendo ayuda directa a los desplazados por proyectos de construcción de carreteras. El personal técnico de dicha oficina deberá estar capacitado para efectuar la labor de campo, orientación y determinación de

elegibilidad así como el cómputo de los pagos de reallojo a los desplazados.

B. Garantías

1. En aquellos proyectos de construcción de carreteras que envuelven el desplazamiento de personas, la Agencia deberá garantizar lo siguiente:
 - a. Que el público será debidamente informado de los pagos y los servicios a que tiene derecho.
 - b. Que se proveerán aquellos pagos de reallojo provistos por ley.
 - c. Que hasta donde sea prácticamente permisible, a ninguna persona que ocupe legalmente una propiedad le será requerido mudarse de su vivienda, negocio u organización sin fines de lucro, sin haber sido notificado por lo menos noventa (90) días antes de la fecha en que le es requerido mudarse.
 - d. Que habrá vivienda de reemplazo disponible para reallojar aquellos individuos y familias que ocupaban la vivienda adquirida 180 ó 90 días antes del inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

Artículo VI - Derechos Civiles e Igualdad de Oportunidades

- A. Todo el programa de orientación y reallojo de la Agencia, deberá ser desarrollado sin discriminación por consideraciones de raza, color, credo, ascendencia, nacionalidad, ideas políticas, edad, sexo, condición social, condición de veterano o impedimentos irrelevantes a los requisitos de una ocupación. La Agencia, a través de sus representantes, deberá informar a las personas afectadas sobre esta política de no discriminación.
- B. La Agencia será responsable de garantizar a aquellos afectados que entiendan que han sido objeto de discrimen, su derecho a apelar y de ofrecerles orientación adecuada

sobre los organismos, tanto estatales como federales a que puedan recurrir para presentar su querella.

- C. Las medidas que tome la Agencia relacionadas con derechos civiles deberán ser compatibles con la Ley de Derechos Civiles y la Constitución del Estado Libre Asociado de Puerto Rico y con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles Federal del 1964, según implementada por lo estipulado en el Título 49, Código de Regulaciones Federales, parte 21, según enmendada.

Artículo VII - Requisitos para poder iniciarse la labor de adquisición y realojo por parte del Area de Adquisición de Propiedades

- 
- A. La obra a realizarse deberá haber sido incluida y aprobada en el Programa de Prioridades de Cinco Años de la Agencia e incluida y aprobada la fase de adquisición, en el Programa Anual Federal para el año en que se realizará la adquisición.
- B. El plano de adquisición de propiedades deberá cumplir con los requisitos de la agencia federal que asigne los fondos para el desarrollo de la obra pública y deberá ser aprobado por dicha agencia.
- C. Deberá haberse preparado un plan de realojo según se indica en el Artículo X, inciso C de este reglamento.
- D. Deberán haberse iniciado las negociaciones del proyecto.

Artículo VIII - Elegibilidad para recibir los servicios de orientación y realojo

- A. Serán elegibles para recibir servicios de orientación y realojo:
- Toda persona desplazada por un programa de construcción de carreteras, ya sea en calidad de dueño ocupante, inquilino, dueño o inquilino de negocio, finca u organización sin fines de lucro.
- B. Serán elegibles para recibir pagos de realojo las siguientes personas:

- 
1. Todo dueño ocupante por 180 días consecutivos o más antes del inicio de la negociación de la vivienda adquirida.
 2. Todo dueño ocupante o inquilino por menos de 180 días pero no menos de 90 días consecutivos antes del inicio de la negociación.
 3. Todo dueño ocupante o inquilino de un negocio, finca u organización sin fines de lucro.
 4. Toda persona que ocupe una vivienda u otra edificación adyacente a la propiedad adquirida, cuando la Agencia determine que la propiedad ha sufrido daños como consecuencia de la adquisición para el proyecto y se requiere su realojo.
 5. Toda persona que como consecuencia de la adquisición de su propiedad dedicada a negocio, finca u organización sin fines de lucro tenga que mudar su propiedad personal.
 6. Toda persona que no reúna los requisitos de tiempo de ocupación, pero que se haya mudado como consecuencia de un desastre natural, emergencia, o un peligro inminente para su salud, puede cualificarse como elegible.

C. No serán elegibles para pagos de realojo las siguientes personas:

1. Aquella persona que se mude de la propiedad antes del inicio de las negociaciones excepto en aquellos casos en que la Agencia determine que la persona se muda como consecuencia directa del proyecto (ver inciso 6. anterior).
2. Aquella persona que ocupe la propiedad después de la adquisición de ésta.
3. Aquella persona que ocupe la propiedad con el único propósito de recibir los beneficios de realojo.
4. Aquella persona a la que no se le haya requerido mudarse permanentemente de la propiedad.

- 
5. Aquella persona que la Agencia determine que no es desplazada como resultado directo de una adquisición parcial.
 6. Aquella persona que después de recibir una notificación de desalojo sea notificada por escrito que no será desplazada. En estos casos la Agencia compensará a la persona por los gastos y obligaciones contractuales de relocalización incurridos en el periodo comprendido entre las dos notificaciones enviadas.
 7. Aquella persona que ocupe la propiedad en forma ilegal, antes del inicio de las negociaciones.
 8. Los extranjeros que se encuentren ilegalmente en territorio americano, a menos que esto ocasione un daño extremo o excepcional a sus esposas, hijos o padres que sean ciudadanos americanos o extranjeros con residencia permanente en territorio americano.

Toda persona que solicite un pago de reallojo o asistencia debe certificar como condición para ser elegible que es un ciudadano o nacional de los Estados Unidos o es un extranjero que está legalmente en territorio americano.

Artículo IX - Notificaciones

- A. Durante el proceso de las negociaciones para la adquisición de una propiedad ocupada, la Oficina de Servicios al Afectado entregará a los desplazados por el proyecto de construcción de carreteras las siguientes notificaciones:
 1. Carta de Desplazado - Esta es la primera notificación escrita que se le dará al dueño ocupante al inicio de las negociaciones y al inquilino dentro de los siete (7) días siguientes.

Deberá ofrecer una explicación sobre los requisitos de elegibilidad necesarios para poder recibir orientación y pagos de reallojo. Con esta notificación se le suministrará además, una copia

del folleto "Manual de Orientación y Reallojo en Proyectos con Participación Federal".

- 
2. Carta de Oferta de Reemplazo de Vivienda - Se entregará al desplazado al inicio de la negociación o cuando esté en proceso de conseguir una vivienda de reemplazo y por lo menos noventa días (90) antes de que se le requiera mudarse. Deberá indicar la cantidad de dinero a que es elegible en su calidad de dueño ocupante o inquilino, para la compra o alquiler de una vivienda de reemplazo. En esta carta se le indicará al desplazado su derecho a apelar aquellas decisiones tomadas por la Agencia, relacionadas con su elegibilidad a recibir pagos por concepto de reallojo o la cantidad de pago determinada por ésta.
 3. Carta de 90 días para desocupar - Esta notificación indicará la fecha específica en la cual el desplazado deberá desocupar la estructura que ocupa. La fecha para desocupar debe ser igual a la concedida por el Tribunal en el caso de expropiación para la entrega material de la propiedad. En los casos en que se adquiriera mediante escritura pública la fecha para desocupar debe especificarse en la escritura. En esta carta se le notificará a los desplazados que de continuar ocupando la estructura después de la fecha indicada vendrá obligado a pagar un canon mensual razonable por el uso de la propiedad. El proyecto será programado de tal manera que a ningún ocupante se le requerirá mudarse sin habersele dado aviso con por lo menos noventa (90) días de anticipación. No podrá dársele antes de que el Estado tenga posesión legal de la propiedad ni antes de que se le haya ofrecido viviendas de reemplazo para su reallojo a los dueños ocupantes e inquilinos de la propiedad adquirida.

Artículo X - Plan de Realojo y servicios de orientación

- A. Los servicios de orientación y realojo se proveerán mediante contacto personal con el afectado, excepto en aquellos casos en que sea imposible establecer esta forma de acercamiento. La Agencia deberá tener constancia, mediante documentos, que demuestren que se hicieron todos los esfuerzos necesarios para establecer comunicación con el afectado.
- B. La Oficina de Servicios al Afectado será responsable de desarrollar un "Plan de Realojo" el cual consistirá de lo siguiente:
1. Recopilación de información socioeconómica de las familias, dueños o inquilinos de negocios y organizaciones sin fines de lucro, a reubicarse. Esta información se recopilará en el formulario "Estudio Socio-Económico".
 2. Análisis de la información recopilada para determinar:
 - a. Cantidad de dueños ocupantes, parte con interés, agregados, inquilinos, dueños de negocios, fincas, inquilinos de negocios u organizaciones sin fines de lucro.
 - b. Costo estimado de adquisición de las viviendas y renta pagada por los inquilinos.
 - c. Número de ancianos, incapacitados y familias numerosas que se afectan.
 - d. Estimado de viviendas de reemplazo para compra y alquiler en el área. Análisis del mercado para determinar la necesidad de la utilización del método de vivienda como último recurso.
 - e. Estimado de cantidad y tipo de negocios, fincas y organizaciones sin fines de lucro afectados.

- f. Consideración de solicitar cualquier ayuda de otras agencias a las cuales sea necesario referir los casos de los desplazados.
- g. Determinar si es necesario establecer una oficina provisional de reallojo en el proyecto, tomándose en consideración la cantidad de afectados, la localización del proyecto, el mercado de viviendas y los recursos de la Agencia. Analizar los costos y solicitar autorización a la agencia federal participante para incluir costos de operación como parte del proyecto de adquisición.

C. El Programa de Orientación ofrecerá los siguientes servicios:

- 
- 1. Determinará la necesidad de reallojo de cada afectado de forma individual. Explicará a éstos sus beneficios, así como la información relacionada con los pagos de reallojo y con cualquier otra ayuda a que sean elegibles. Explicará además los procedimientos y requisitos necesarios para obtenerlos. Todo afectado deberá recibir una copia del folleto en el cual se describen los procedimientos de adquisición y reallojo establecidos por la Agencia titulado "Manual de Orientación y Reallojo para Proyectos con Participación Federal".
 - 2. Proveerá información actualizada y continua sobre costos de vivienda para alquiler o compra y explicará a los afectados que no se le requerirá mudarse antes de habersele ofrecido por lo menos una vivienda comparable disponible en el mercado para su reallojo.
 - 3. Inspeccionará las viviendas de reemplazo utilizadas para la determinación de pago con el propósito de determinar si cumplen con los requisitos de ley establecidos (A.H.S). En los casos en que el

desplazado provea una comparable la misma deberá ser inspeccionada y aprobada antes de ofrecerse el pago de reemplazo.

- 
4. Informará a los desplazados sobre las viviendas comparables específicas, utilizadas para el análisis del cómputo de pago de reemplazo de vivienda.
 5. De ser necesario, proveerá a toda persona, especialmente a los ancianos e incapacitados, transportación para trasladarse a la vivienda de reemplazo para la inspección de ésta.
 6. Proveerá información actualizada y continua de la disponibilidad, costo de venta o alquiler de locales comerciales y fincas para su reubicación.
 7. Proveerá a los afectados asesoramiento relacionado con agencias de ayuda y consejería, para minimizar los inconvenientes causados por el realojo y el ajuste a la nueva localidad.
 8. Proveerá a las personas desplazadas información relacionada con programas de vivienda estatales y federales y programas de administración de pequeños negocios, ofreciendo orientación y ayuda para solicitar los servicios de éstos.
 9. Ofrecerá información a toda persona que ocupe una propiedad de la Agencia, cuando dicha ocupación haya comenzado después de la adquisición. Esta ocupación será por un periodo corto de duración, siendo permitido por la Agencia mediante el pago de un canon por uso de la propiedad de acuerdo a un contrato, sujeto a cancelación cuando la propiedad sea necesaria para el proyecto.

Artículo XI - Pagos por Concepto de Realojo

A. Condiciones generales

1. Ninguna persona podrá recibir pagos de reemplazo de vivienda si ya ha recibido pagos por este mismo

concepto bajo las leyes del Estado o leyes federales, según determinado por la Agencia.

2. Los pagos por concepto de realojo recibidos por los desplazados del proyecto no podrán ser considerados como ingreso para el propósito de la Ley Núm. 91 del 29 de junio de 1951, según enmendada, conocida como Ley de Contribuciones Sobre Ingresos.
3. Toda solicitud de pago de realojo deberá presentarse en la Agencia, no mas tarde de un periodo de 18 meses a partir de:
 - a. la fecha de realojo, en casos de inquilinos,
 - b. la fecha de realojo o la fecha en que recibe el pago final para la adquisición de la propiedad, lo que ocurra más tarde, en casos de dueños ocupantes. Esta fecha puede prorrogarse si hay una razón válida que lo justifique.
4. Toda solicitud de pago deberá estar acompañada por documentación que refleje los gastos incurridos por el desplazado. El desplazado deberá recibir orientación y ayuda para preparar su solicitud y obtener la evidencia necesaria al pago que solicita.
5. La Agencia revisará las solicitudes de pago y procesará los mismos con prontitud. Además, deberá notificar en un corto periodo de tiempo al afectado si hay necesidad de que someta documentos adicionales para procesar su pago.
6. Si un desplazado demuestra la necesidad de recibir un pago de reemplazo por adelantado, para evitar inconveniencias causadas por el proyecto, la Agencia podrá hacer el pago sujeto a que se tomen las medidas necesarias para asegurar que se cumplió con el propósito del mismo.
7. La Agencia podrá descontar del pago de realojo cualquier pago por dicho concepto que se haya

hecho por adelantado. Igualmente, podrá descontar cualquier renta que el desplazado le adeude, siempre que esta acción no imposibilite al desplazado a obtener una vivienda de reemplazo comparable como lo requiere la ley. La Agencia no podrá retener parte del pago de reemplazo para satisfacer obligaciones de ningún otro acreedor.

- 
8. El pago de reemplazo de vivienda es personal y no puede considerarse parte de una herencia, excepto cuando:
 - a. El afectado muera, pero su grupo familiar continúe ocupando la vivienda de reemplazo.
 - b. En caso de muerte de un inquilino que viva solo, el pago de renta suplementaria podrá usarse para pagarle al arrendador y así satisfacer el contrato.
 9. Si la Agencia no aprueba en todo o en parte cualquier solicitud de pago de reemplazo, deberá notificar de inmediato y por escrito al solicitante informándole sobre la determinación tomada, las razones de ésta y los procedimientos para apelar la misma.

B. Tipos de pagos de realojo

1. Pago de mudanza residencial a base del costo actual
 - a. Todo dueño ocupante o inquilino de vivienda que cualifique como persona desplazada, es acreedor a un pago de mudanza y gastos relacionados basados en el costo actual de mudanza. La Agencia evaluará el inventario de mudanza, preparado por el afectado y solicitará los estimados de costo actuales a dos compañías que se dediquen a ofrecer estos servicios y determinará la cantidad del pago a que tiene derecho el afectado. Pueden ser

incluidos los gastos por los siguientes
conceptos:

- 
- 1) Transportación del desplazado y su propiedad personal, hasta un máximo de 50 millas de distancia, desde la vivienda adquirida por la Agencia hasta la vivienda de reemplazo.
 - 2) Empaque y desempaque de la propiedad personal.
 - 3) Desconectar, desmantelar, remover, reconectar y ensamblar enseres del hogar u otra propiedad personal.
 - 4) Almacenaje de propiedad personal por un periodo no mayor de doce (12) meses, excepto que la Agencia determine que es necesario un periodo mayor.
 - 5) Seguros de la propiedad relacionados con la mudanza y el almacenaje.
 - 6) El costo de reemplazo de la propiedad perdida, robada o dañada en el proceso de mudanza, que no sea por negligencia del desplazado, sus agentes o empleados, en aquellos casos en que no haya una compañía de mudanzas o seguro que cubra estas pérdidas.
 - 7) Mudanza de casas móviles, la cual se pagará a base del costo actual y se añadirán aquellos gastos razonables incurridos al empacar y desempacar la propiedad personal.

2. Pago de mudanza por escala fija

- a. Este tipo de pago se determinará a base del número de cuartos (piezas amuebladas) de la vivienda adquirida hasta un máximo de \$850.00.

Si el afectado opta por el método de

escala fija, no tendrá que someter recibos de gastos de mudanza y no será elegible para pagos por otros gastos incurridos. La escala fija de pagos para Puerto Rico será la siguiente según el "Federal Register" de marzo de 1989, según enmendado.

1) Número de cuartos amueblados	Cantidad
1	\$250.00
2	350.00
3	450.00
4	550.00
5	625.00
6	700.00
7	775.00
8	850.00
2) Cada cuarto adicional	75.00
3) A ocupantes que no sean dueños del mobiliario se le pagará como se indica a continuación:	
1 cuarto	200.00
Cada cuarto adicional	25.00
4) A personas cuya mudanza sea efectuada por la Agencia u ocupen 1 dormitorio	50.00

3. Pago de mudanza y gastos relacionados (negocios o fincas)

a. Todo dueño o inquilino de negocio o finca que cualifique como desplazado será acreedor al pago de mudanza y gastos relacionados a base de costo actual que incluirá lo siguiente:

- 1) Transportación de propiedad personal.
- 2) Empaque y desempaque de propiedad personal.

- 
- 3) Pagos incurridos al desconectar, dismantelar, remover, reinstalar y ensamblar maquinaria, equipo y otra propiedad personal. Esto incluirá conexión a facilidades ya existentes, modificación de la propiedad personal necesaria para acomodarla a la estructura de reemplazo y modificación de las utilidades para adaptarlas a la propiedad personal. Los costos de proveer utilidades desde el derecho de vía (R/W) a la estructura estarán excluidos de este pago.
 - 4) Almacenaje de la propiedad personal hasta un máximo de 12 meses o un periodo mayor si la Agencia lo determinase.
 - 5) Seguro para reemplazar el costo de la propiedad averiada durante la mudanza, de ser necesario.
 - 6) Cualquier licencia, permiso o patentes requeridos en la nueva localización. El pago se hará a base de la duración y fecha de expiración de la licencia, permiso o patente en vigor a la fecha de la mudanza.
 - 7) El costo de reemplazo de propiedad robada, perdida o dañada durante la mudanza, que no sea debido a falta o negligencia del desplazado, sus agentes o empleados y donde no haya una compañía que cubra estos daños.
 - 8) Servicios profesionales necesarios para planificar y efectuar la mudanza y para la instalación de la

propiedad personal en el lugar de
reemplazo.

9) Reimprimir anuncios y reemplazar
los existentes al momento del
reemplazo, que queden obsoletos
como resultado de la mudanza.

10) Pérdida actual directa de propiedad
personal tangible ocurrida como
resultado de la mudanza o
descontinuación del negocio o finca.

Este pago consistirá del menor de:

a) El costo en el mercado del
producto para uso continuo en el
negocio, menos la ganancia de la
venta. Para ser elegible para pago
el desplazado tendrá que haber
hecho esfuerzos por vender la
propiedad excepto que la Agencia
determine que este esfuerzo no
será necesario. Cuando se reclama
este pago el costo estará basado
en el costo del artículo para el
negocio y no en el costo potencial
de venta.

b) El costo de mudar el artículo
sin permitir que se almacene.

11) El costo razonable incurrido al
tratar de vender un artículo que no
se va a mudar.

12) Compra de propiedad personal sustituta.
Si un artículo de uso personal que es
usado como parte del negocio o finca no
es mudado pero es reemplazado por otro
que realiza una función comparable en el
lugar de reemplazo, el desplazado
podrá ser elegible a lo menor de:

- a) costo del artículo sustituto, incluyendo el costo de reinstalación en el lugar de reemplazo, menos el costo de venta del artículo sustituido, o
- b) costo de mudar y reinstalar el artículo descontando el costo de almacenar éste.

A discreción de la Agencia el costo estimado de una mudanza simple puede basarse en un estimado de la Agencia.

13) Búsqueda del lugar de reemplazo. El dueño o inquilino de un negocio o finca desplazado será acreedor a reembolso por costos actuales incurridos en la búsqueda de un lugar de reemplazo que la Agencia estime como razonable. Estos costos no excederán de \$1,000.00 e incluirán:

- a) Transportación
- b) Comida y hospedaje
- c) Tiempo dedicado a la búsqueda basado en el salario de la persona
- d) Pagos hechos a un agente de bienes raíces para localizar el lugar de reemplazo, excluyendo cualquier pago o comisión relacionado con la venta del local.

b. Si el desplazado opta por mudarse por su cuenta, la Agencia hará el pago de mudanza por una cantidad que no exceda la más baja de dos estimados obtenidos o preparados por personal cualificado de ésta. A discreción de la Agencia se puede considerar un solo

estimado de mudanza. Si el desplazado opta por el método de costo actual debe permitir a la Agencia que se haga un inventario de su propiedad personal, que se realice una inspección de ésta antes y después de la mudanza y que se supervise el proceso de mudanza.

4. Pago para restablecer negocios, fincas u organizaciones sin fines de lucro

a. Todo negocio, finca u organización sin fines de lucro que reúna los requisitos de desplazado podrá obtener pagos por gastos incurridos, al restablecerse en el lugar de reemplazo. Estos pagos no excederán la cantidad de \$10,000.00. Deberán ser necesarios y razonables y serán evaluados por la Agencia previa presentación de recibos o de cualquier otra evidencia considerada necesaria por ésta. Estos pagos incluirán lo siguiente:

- 1) Arreglos o mejoras a la propiedad a la cual se muda, para conformarla con las normas y leyes locales aplicables.
- 2) Modificaciones a la propiedad de reemplazo para acomodar las operaciones del negocio o hacer la estructura más apropiada a las operaciones del mismo.
- 3) Costos de construcción e instalación para anuncios exteriores del negocio.
- 4) Proveer facilidades de servicios desde el derecho de vía (R/W) hasta el lugar de reemplazo.
- 5) Redecoración o reemplazo de superficies dañadas con pintura, paneles o alfombras.

- 
- 6) Licencia y permisos no pagados como parte de la mudanza.
 - 7) Estudios de viabilidad, mercado o estudios de suelos.
 - 8) Anuncios de la nueva localización.
 - 9) Servicios profesionales relacionados con la compra o alquiler de la propiedad.
 - 10) Aumento de costos de operación estimados para los primeros dos (2) años en el lugar de reemplazo, por los siguientes conceptos:
 - a) Alquiler de equipo o renta de local
 - b) Impuesto a la propiedad personal o inmueble
 - c) Aumento en primas de seguros
 - d) Aumento en gastos de servicios

5. Pago fijo en vez del pago de mudanza para negocios

- a. El dueño o inquilino de un negocio podrá optar por el pago fijo en vez del pago de mudanza por costos actuales, si reúne los siguientes requisitos:
 - 1) Posee o alquila propiedad personal que debe ser mudada como resultado del realojo y para cuya mudanza debe pagar o el negocio ha dejado vacante el local adquirido o se ha relocalizado.
 - 2) No puede reubicarse sin tener pérdida sustancial de su patronazgo, clientela o ingreso neto.
 - 3) No es parte de otra entidad comercial que tenga más de tres entidades que operen bajo el mismo dueño, que se dediquen a igual

actividad comercial y que no hayan sido adquiridas por la Agencia.

- 4) No opera en la propiedad adquirida solamente con propósitos de alquilar dicha propiedad a otros. (Ej. casa de hospedaje).
- 5) Ha contribuido sustancialmente al ingreso del desplazado durante los dos años fiscales anteriores al realojo.

b. Determinación del pago:

- 
- 1) El pago fijo será la ganancia neta anual promedio para los dos (2) años contributivos anteriores a la adquisición y no será menor de \$1,000.00 ni mayor de \$20,000.00.
 - 2) El dueño del negocio proveerá copia certificada de las planillas de contribución sobre ingresos del negocio, correspondientes a estos dos años. De no existir éstas, el dueño podrá proveer un estado financiero certificado o una declaración jurada de los ingresos del negocio. En este caso el pago que sustituye el pago de mudanza no excederá la cantidad de \$1,000.00.
 - 3) Cuando el negocio ha estado operando por 12 meses o más pero por menos de dos (2) años, el pago se determinará tomando el promedio de ingresos de los meses de operación y multiplicándolo por 12 meses.

6. Pago fijo en vez del pago de mudanza para fincas

- a. Los dueños o inquilinos de fincas dedicadas a su explotación podrán optar por un pago fijo de mudanza determinada de igual forma que

para dueños e inquilinos de negocios. Cuando la adquisición de la finca sea parcial, el pago se hará solamente si la Agencia determina que la adquisición de parte de la finca causa el desplazamiento de las operaciones de la parte restante de la finca o que la adquisición parcial causa un cambio sustancial en la naturaleza de las operaciones de ésta.

7. Pago fijo en vez del pago de mudanza para organizaciones y negocios sin fines de lucro

- a. Las organizaciones sin fines de lucro que sigan las normas operacionales establecidas por el Departamento de Estado de Puerto Rico, podrán optar por un pago fijo en vez del pago de mudanza, si la Agencia determinase que no pueden mudarse sin pérdida sustancial de patronazgo, membresía y clientela. Para cualquier pago que se efectuara mayor de \$1,000.00, la organización sin fines de lucro deberá mostrar evidencia de sus estados financieros por los dos últimos años anteriores a la adquisición. La cantidad que se utilizará para el pago es el promedio del ingreso bruto anual, menos los gastos administrativos para esos dos años. El ingreso bruto incluirá cuotas de membresía, de profesiones, donaciones en dinero, diezmos, ingresos por concepto de ventas o recolectas que ayuden a la organización a operar. No serán considerados como gastos administrativos, los gastos operacionales para llevar a cabo los propósitos de la organización.

8. Pago para la mudanza de anuncio o rótulo comercial

- 
- a. El dueño de un rótulo o anuncio comercial localizado en un lugar que no viole las normas estatales relacionadas con anuncios o rótulos, será elegible a recibir un pago por gastos incurridos en su mudanza si el anuncio o rótulo se muda y se instala en un lugar que no viole las normas estatales relacionadas con los mismos.
 - b. Cuando se trata de un rótulo o anuncio de un negocio o finca desplazado, el gasto de mudanza se compensará como parte de la mudanza de éste.
 - c. Se pagarán los gastos razonables de mudanza o la pérdida de propiedad personal cuando no se pueda reubicar el rótulo o el anuncio. Este pago será lo menor entre el costo de reproducción depreciado del rótulo o anuncio, determinado por la Agencia y el costo estimado de mudar el rótulo o anuncio.

9. Pago de reemplazo de vivienda

- a. Toda persona desplazada será elegible a un pago de reemplazo de vivienda o renta suplementaria si reúne los siguientes requisitos:
 - 1) Es dueño y ocupa la vivienda por 180 días o más inmediatamente antes del inicio de las negociaciones en el proyecto.
 - 2) Compra y ocupa una vivienda de reemplazo que responda a las normas establecidas (A.H.S.) dentro del periodo de un año después de que reciba su pago de adquisición. En el caso de

expropiación, la fecha en que es depositada en el Tribunal de Expropiaciones la cantidad total estimada como justa compensación para la adquisición de su propiedad.

- b. Determinación del pago - Para determinar la cantidad del pago de reemplazo de vivienda a que tiene derecho el afectado, un coordinador de realojo de la Agencia localizará en el mercado viviendas de reemplazo para compra o alquiler que respondan a los siguientes criterios:

- 1) Que sea una vivienda que cumpla con los criterios de adecuada, higiénica y segura (A.H.S.) y que sea funcionalmente equivalente a la vivienda adquirida.
- 2) Que cumpla con todas las normas estatales y federales sobre las condiciones mínimas que puedan ser consideradas adecuadas. La vivienda deberá cumplir los siguientes requisitos:
 - a) Agua - Servicio de agua adecuado y que responda a las normas de salubridad establecidas.
 - b) Cocina - La vivienda deberá tener un área reservada para estos fines con facilidades disponibles para la instalación del equipo de cocina necesario y desagües sanitarios.
 - c) Baño - Deberá tener suficiente luz, ventilación y privacidad para ser considerado aceptable. Deberá poseer un lavabo, bañera o ducha e

inodoro, todos funcionando debidamente y conectados al servicio de agua y al sistema de alcantarillado o pozo séptico.

- d) Electricidad y alumbrado - Deberá tener un sistema seguro y adecuado con la capacidad mínima requerida por ley.
- e) La vivienda deberá ser estructuralmente firme, en buenas condiciones y que esté en buen estado de mantenimiento. De existir dudas en cuanto a este requisito se deberá consultar un experto en la materia. De tener escaleras, éstas deberán tener instaladas barandas o pasamanos de forma que puedan sostener el peso de un adulto promedio.
- f) Cuando la persona a realojarse sea incapacitada y esta condición haga necesario que se le provea una vivienda con facilidades especiales, se tomará en consideración en la inspección de la vivienda de reemplazo, el que ésta pueda ser remodelada en su estructura para acomodar al desplazado. De no ser esto posible, se aprobará la construcción de una vivienda con las facilidades especiales necesarias.
- g) Ventilación - Usualmente se requerirá que cada habitación tenga por lo menos una ventana

y que la misma conduzca al exterior o a un patio.

- h) Accesos - Deberá de tener un medio de salida seguro y libre de obstáculos, que conduzca a un área despejada a nivel del terreno. Si la estructura tiene más de tres pisos, los corredores o pasillos en común deberán tener por lo menos dos salidas en cada piso.
- i) Area habitable - Una vivienda adecuada, higiénica y segura deberá tener por lo menos 150 pies cuadrados de área habitable para el primer ocupante y 100 pies cuadrados por cada persona adicional. Esta área debe contener suficientes habitaciones para acomodar a la familia. Se podrá considerar como suficiente, si se pueden acomodar dos personas por habitación del mismo sexo, en caso que no sean pareja o matrimonio. Sin embargo, la edad y sexo de los ocupantes así como el tamaño de las habitaciones, puede alterar cualquier norma establecida.
- j) No deberán existir problemas de ratas, plagas, aguas estancadas en los alrededores o cualquier otra condición ambiental adversa a la familia.

c. El Coordinador de Realojo preparará y tramitará el pago de reemplazo de vivienda de la siguiente manera:

1) Dueño ocupante por 180 días o más que compra

- 
- a) El pago de reemplazo de vivienda no excederá la cantidad de \$22,500.00 para la compra y ocupación de una vivienda de reemplazo.
 - b) La vivienda será inspeccionada para asegurarse que responda a las normas de (A.H.S.). La información obtenida de la inspección de la vivienda, se reflejará en el formulario ACT-415 "Hoja de Inspección de Vivienda Disponible" y en el formulario ACT-329 "Informe de Inspección de Vivienda de Reemplazo".
 - c) No se efectuarán pagos por este concepto para la compra de viviendas que no hayan sido inspeccionadas y aprobadas por el personal de la Agencia.
 - d) Una vez inspeccionada la vivienda por el coordinador y seleccionada la vivienda de reemplazo, se entregará la Carta de Oferta de Reemplazo de Vivienda al desplazado que refleje la cantidad máxima a que es elegible.
 - e) Si la vivienda de reemplazo seleccionada por el afectado

excede el costo de la vivienda comparable ofrecida por la Agencia, éste podrá comprar la vivienda y pagar la diferencia del costo.

- 
- f) El cómputo de pago se preparará utilizando el formulario ACT-440 "Cómputo y Solicitud de Pago por Concepto de Reemplazo de Vivienda", el cual será examinado por el desplazado y de éste estar de acuerdo con la determinación del pago lo firmará para solicitar el mismo.
- g) El pago será recomendado por el Director de la Oficina de Servicios al Afectado y aprobado por el Director del Area de Adquisición de Propiedades. Hasta donde sea posible, la Agencia utilizará el método de tres 3) comparables para la determinación de la oferta de reemplazo de vivienda. El pago de reemplazo será la diferencia entre el costo de la vivienda de reemplazo menos la cantidad recibida por el desplazado por la vivienda adquirida por la Agencia.
- h) Una vez determinada la cantidad final del pago y la vivienda de reemplazo a adquirirse, el coordinador de reallojo coordinará con el abogado elegido por las partes (comprador y vendedor),

el día y hora en que se otorgará la escritura de compraventa.

- 
- i) Una vez se determine el día y hora de la transacción, otro coordinador, que no sea el que trabajó con el caso, estará presente en la reunión y entregará el cheque de reemplazo al desplazado. Además, verificará que el documento legal de la transacción contenga todas las cláusulas pertinentes, sin que se afecten los intereses del desplazado. Copia de la escritura de compra formará parte del expediente de realojo.
- j) En aquellos casos en que el cómputo de reemplazo exceda la cantidad de \$22,500.00, se podrá utilizar el método de vivienda como último recurso descrito más adelante.
- k) Cuando la vivienda de reemplazo esté gravada por una hipoteca y el interés hipotecario de esta vivienda sea mayor a los intereses de la vivienda adquirida, el coordinador de realojo determinará, utilizando el método computarizado para el pago de interés hipotecario, la diferencia correspondiente a este pago,

la cual será incluida como parte del pago de reemplazo.

2) Dueño ocupante por 180 días que desee alquilar o dueño ocupante por menos de 180 días

a) Tendrá derecho a un pago de renta suplementaria no mayor de \$5,250.00. Para determinar la cantidad correspondiente a este pago se utilizará como base la renta que pague el ocupante. Cuando el inquilino no pague renta, se utilizará el método de renta económica que es la determinación de la renta que pagaría el desplazado en la vivienda adquirida si ésta estuviera alquilada. Esta evaluación se basa en los costos promedios de alquiler en el área de la vivienda adquirida y dicha evaluación será realizada por la Oficina de Tasación de la Agencia.

b) El pago suplementario de renta es equivalente a la diferencia entre la renta económica determinada y la renta a pagar en la vivienda de reemplazo, por un periodo de 42 meses.

c) El Coordinador de Realojo deberá localizar en el mercado viviendas de alquiler que respondan a los requisitos establecidos (A.H.S.) y se

considerará el alquiler más bajo para determinar el pago.

- d) Si una vez alquilada y ocupada la propiedad, el dueño desea comprar en el término de un (1) año desde la fecha de adquisición, se utilizará el método de vivienda comparable para el dueño de 180 días y se descontará del pago aquella cantidad recibida para alquiler de la vivienda que ocupa. Para el dueño ocupante de menos de 180 días, se inspeccionará la vivienda y se le pagará la cantidad de pago suplementario de renta no recibida.

- 3) Dueño ocupante 180 días que desea construir la vivienda de reemplazo

- a) Requisitos para permitir que el dueño ocupante construya su vivienda de reemplazo:

- (1) Que sea titular de una finca o solar que reúna los requisitos de ley para poder edificar su vivienda de reemplazo.
- (2) Que pueda reubicarse, mientras construye la vivienda de reemplazo, en una vivienda que reúna los requisitos establecidos (decente, segura y sanitaria) y cuyo alquiler si alguno, sea sufragado por él mismo.

- 
- b) El dueño ocupante por 180 días que opte por construir su vivienda y cualifique para ello tendrá derecho a un pago de reemplazo de vivienda que no excederá la cantidad de \$22,500.00. Para determinar la cantidad de dinero necesaria para la construcción se utilizará el costo de construcción incluyendo planos, permisos y seguros más el costo actual del predio de terreno típico a utilizarse para la vivienda de reemplazo.
- c) El desplazado le proveerá a la Agencia un plano de la obra a realizarse y el costo estimado de construcción, incluyendo seguros, permisos y patentes necesarios.
- d) La Agencia evaluará, utilizando personal capacitado, el costo de construcción de la vivienda, considerando solamente el costo de aquellas facilidades a que tiene derecho el afectado, más los costos del plano, seguros y permisos. Se evaluará el tipo de vivienda para determinar si responde a las normas de (A.H.S.) establecidas. Si el desplazado construye su vivienda, los pagos de reemplazo se harán en forma parcial hasta que se finalice la obra.



e) Si el desplazado optara por la compra de una vivienda prefabricada, el coordinador de realojo evaluará la vivienda a los fines de que cumpla con los requisitos de (A.H.S.) establecidos y el pago de reemplazo será dividido. La primera parte la entregará un coordinador de realojo que no será el que determinó el pago a efectuarse a la firma que vende la estructura y la otra parte se entregará según progrese la obra de construcción.

4) Construcción de la vivienda de reemplazo por necesidad de la Agencia

- a) Si no hubiera una vivienda de reemplazo disponible en el mercado para realojar a los afectados, la Agencia tendrá la opción de construir una vivienda de reemplazo en un terreno propiedad del afectado adquirido para dichos fines.
- b) El afectado aportará el monto del dinero pagado por la adquisición de su propiedad y la Agencia aportará el pago de reemplazo de vivienda, si alguno. De ser necesario el realojo temporero del afectado, el costo del alquiler temporero será sufragado por la Agencia.

- 5) Dueño ocupante por 180 días que se muda a otra vivienda de su propiedad
- a) Si el desplazado se muda a otra vivienda de su propiedad, la Agencia tasaré dicha propiedad a base del costo actual, considerando solamente aquellos atributos necesarios para la reubicación del desplazado y se pagará lo que sea menor entre el costo de dicha vivienda o el costo de la vivienda comparable ofrecida por la Agencia.

10. Pago de diferencial de interés

- a. El dueño es elegible a este pago si están presentes las siguientes condiciones:
- 1) La propiedad adquirida estaba gravada por una hipoteca 180 días antes de las negociaciones o antes de que la Agencia emitiera un aviso de intención de adquirir la propiedad.
 - 2) La hipoteca de la vivienda de reemplazo lleva un interés más alto que el de la vivienda adquirida.
 - 3) El interés no es mayor que la tasa de interés actual cobrada por las instituciones financieras del área.

11. Pago de reemplazo de vivienda en caso de segregación ("Carve out")

- a. Hay cálculos de pagos de reemplazo de vivienda que por la naturaleza de las propiedades adquiridas se salen del patrón típico que representan dichos pagos. En estos casos no se deberá incluir en el cómputo aquellas

cantidades que no representan el pago por la vivienda y el solar típico adquirido. Estos casos se indican a continuación:

- 
- 1) Adquisición parcial - Cuando la vivienda adquirida esté localizada en un solar mayor en tamaño que el solar típico requerido para uso residencial en el área, la determinación de costos la efectuará la Oficina de Tasación del Area y será independiente de la tasación hecha a la propiedad adquirida como un todo.
 - 2) Estructura con mayores atributos que la vivienda de reemplazo - Cuando la vivienda adquirida por la Agencia tenga facilidades mayores, mejoras o cualquier otro atributo que no posea la vivienda de reemplazo y que no descualifique a ésta como vivienda comparable, se descontará del pago por la vivienda adquirida todas aquellas partidas que pertenezcan a estos atributos.
Igual método se utilizará si el desplazado opta por construir su vivienda de reemplazo.
 - 3) Estructura en terreno de más valor - Cuando la vivienda adquirida esté localizada en un predio o solar cuyo valor en el mercado está basado en un uso mayor y mejor que el residencial, el pago de reemplazo de vivienda se efectuará tomando como base el costo de adquisición de aquella porción del solar adquirido

que represente el valor de un solar típico residencial en el área. Esta determinación de valor la hará la Oficina de Tasación del Area.

- 
- 4) Ocupación múltiple de una sola vivienda por dos o más familias - Cuando dos o más familias elegibles para pagos de reemplazo ocuparen la misma vivienda y haya disponible en el mercado una vivienda comparable, los ocupantes serán elegibles a un solo pago de reemplazo de vivienda y/o renta suplementaria. Si no hay vivienda de reemplazo comparable disponible, se efectuará un pago de reemplazo de vivienda o renta suplementaria por cada familia. Estos pagos estarán basados en el costo de una vivienda de reemplazo comparable a la parte proporcional de la vivienda ocupada por cada familia, más aquellas áreas comunes a todos los ocupantes de la estructura. El costo de adquisición utilizado como base para el cómputo del pago de reemplazo de vivienda será aquella cantidad del pago total que haya recibido cada familia individual. Si la condición socioeconómica de alguna de éstas familias es de tal naturaleza que le impida comprar o alquilar una vivienda de reemplazo que responda a las normas (A.H.S.) (Ej. bajos ingresos económicos para asumir la hipoteca, ancianos, incapacitados),

la Agencia evaluará cada una para decidir si cualifica para el pago de vivienda como último recurso. La Oficina de Servicios al Afectado recomendará la acción a seguir al Director del Area de Adquisición de Propiedades, quien autorizará la utilización de este método de así considerarlo.

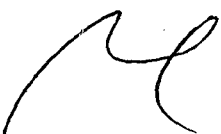
- 
- 5) Ocupación de dos o más individuos en una sola vivienda - Cuando dos o más individuos ocupan la misma vivienda deberán ser considerados como una sola entidad familiar para propósitos del pago de reemplazo de vivienda o renta suplementaria. Si alguno de éstos no se realoja en una vivienda que reúna los requisitos (A.H.S.), la Agencia determinará y pagará a aquellos que sí lo hagan, una porción equitativa a la que hubiesen recibido si todos los individuos se realojan juntos y bajo las mismas condiciones que prevalecían en la vivienda adquirida.
- 6) Uso común residencial y de negocio - Cuando una familia o individuo desplazado ocupara un área de vivienda en el mismo local ocupado por un negocio, finca, u organización sin fines de lucro, este individuo o familia será elegible para un pago de reemplazo de vivienda o de renta suplementaria independientemente del pago de negocio a que tiene derecho. El valor de la vivienda se

determinará de igual manera que se describe en el inciso 3 anterior.

- 
- 7) Ocupación de vivienda multifamiliar - Cuando el dueño de una vivienda multifamiliar ocupara en calidad de residente un apartamento dentro de la estructura, tendrá derecho a un pago de reemplazo de vivienda basado en la comparabilidad con otro apartamento dentro de una estructura de reemplazo multifamiliar. De no haber unidades multifamiliares de igual número de apartamentos que la adquirida, se utilizará una comparable con menos unidades o una vivienda unifamiliar como comparable. Para determinar la cantidad correspondiente al pago de reemplazo de vivienda, se utilizará como base el valor de la vivienda ocupada por el desplazado dentro de la vivienda multifamiliar y no el costo total de adquisición.
- 8) Dueño parcial ocupante - Cuando el ocupante de la vivienda adquirida es dueño parcial de la propiedad, el pago de reemplazo de vivienda se efectuará tomando como base el costo correspondiente al afectado. La excepción a esta disposición será que el uso de este método impida al desplazado el financiamiento del costo de la vivienda en cuyo caso se le tratará como a un inquilino y se le computará un pago de renta suplementaria.

12. Pago de reemplazo a ocupante de vivienda móvil

a. Todo dueño ocupante o inquilino por 180 ó 90 días que sea desplazado de una vivienda móvil o del solar donde ubica su vivienda móvil, será acreedor a un pago de realojo el cual se determinará de la siguiente forma:

- 
- 1) Si es dueño de la vivienda y del terreno, la vivienda no se adquiere, no reúne los requisitos de (A.H.S.) y se relocizara a otro lugar, el dueño tendrá derecho además del pago de mudanza y reinstalación, a un pago para acondicionar la vivienda a las normas establecidas. Esta cantidad será determinada por la Agencia considerando lo que sea menor entre el costo de reparar la vivienda o la adquisición de ésta.
 - 2) Si es dueño de la vivienda móvil e inquilino del terreno y ambos se adquieren, el pago de reemplazo por la vivienda móvil se determinará tomándose como base para la compra de la unidad, la diferencia entre el costo de adquisición y el costo de la nueva unidad. El pago correspondiente al terreno se determinará tomándose como base la diferencia del alquiler pagado en el terreno adquirido y el alquiler determinado por la Agencia como necesario en la nueva ubicación, si este terreno fuera a ser alquilado

para ubicar la vivienda móvil o el costo de alquiler del terreno por 42 meses. Si esta determinación impidiera que el desplazado pudiera reubicarse en una vivienda que cualifica (A.H.S.), se considerará el pago bajo el método de vivienda como último recurso.

- 
- 3) Si es dueño del terreno e inquilino de la vivienda y se muda en igual condición, el pago suplementario de renta se hará a base de la diferencia en renta a pagar por el alquiler de la vivienda móvil por 42 meses.
 - 4) Si es inquilino de la vivienda y el terreno adquirido, el pago se hará a base de la diferencia en renta pagada y la nueva renta para una vivienda móvil comparable en su área, destinada a estos usos por 42 meses o el método del 30% del ingreso, lo que sea menor.
 - 5) De no existir áreas destinadas a ubicación de viviendas móviles o viviendas móviles disponibles, los pagos de reemplazo y renta suplementaria se determinarán tomando como base una vivienda convencional comparable. Estos pagos no deberán exceder la cantidad de \$22,500.00 si es dueño ocupante ó \$5,250.00 si es inquilino.
 - 6) Si la Agencia determinara que es práctico reubicar la vivienda móvil, pero el desplazado elige no hacerlo, la Agencia tomará como costo de la vivienda

los costos de adquisición, de cualquier reparación o modificación necesaria y de mudanza del lugar. La diferencia entre este costo y el de la nueva unidad de reemplazo será la cantidad a pagar como pago de reemplazo de vivienda.

- 
- 7) Si se adquiere parte de un terreno dedicado a la ubicación de viviendas móviles y el terreno restante no es adecuado para este uso de acuerdo a las normas establecidas, los dueños e inquilinos en esta porción del terreno se considerarán como personas desplazadas y tendrán derecho a orientación y pagos de realojo de acuerdo a su condición.
 - 8) Si la vivienda móvil no es adquirida pero la Agencia determina que no es práctico relocizarla, el costo de adquisición para efectos del cómputo de pago de reemplazo se basará en el valor de venta o valor de cambio.

13. Pago de renta suplementaria

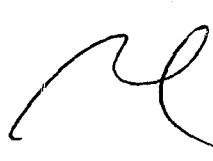
- a. Todo inquilino ocupante por 90 días o más en una vivienda adquirida por la Agencia, tendrá derecho a los siguientes pagos:

- 1) Inquilino que paga renta - Tendrá derecho a un pago de renta suplementaria que no exceda la cantidad de \$5,250.00, si alquila y ocupa una vivienda de reemplazo (A.H.S.) inspeccionada y aprobada por la Agencia. Este pago será la diferencia en renta y pago de

utilidades, entre la vivienda adquirida y la vivienda de reemplazo por 42 meses o el método de 30%, lo que sea menor. La renta básica mensual de la vivienda será la menor de las siguientes:

- 
- a) El promedio de renta mensual y gastos de utilidades por un periodo razonable antes de la adquisición.
 - b) Treinta por ciento del promedio del ingreso bruto dedicado a alquiler. (Ejemplo: Un estudiante a tiempo completo o el residente en una institución es considerado como dependiente y no aplica para este pago)
 - c) La cantidad total asignada para vivienda y pago de utilidades si es recipiente de servicios de beneficencia. Si el pago no excede la cantidad de \$5,250.00 puede entregarse directamente al afectado. Si excede esta cantidad se pagará al dueño de la vivienda de reemplazo, mediante un contrato de pago de renta por periodos de seis meses.

Si se utiliza este método de pago y el desplazado tiene que mudarse de la vivienda antes de transcurridos los 42 meses, deberá informar de esta decisión inmediatamente a la Agencia para cancelar el



contrato con el dueño de la estructura e inspeccionar y aprobar otra vivienda de reemplazo para su mudanza. Se pagará la diferencia en dinero que no se haya pagado por la Agencia. Si las razones para la mudanza están fuera del control del desplazado y no hay en el mercado una vivienda comparable disponible y de igual renta, se hará una nueva evaluación de pago basada en la nueva comparable, por los meses que restan para concluir el periodo de 42 meses requerido. El desplazado podrá optar por alquilar una vivienda de un costo mayor pero tendrá que pagar la diferencia en costo de alquiler.

- 2) Agregados - Para efectos de la determinación de pagos de reemplazo de vivienda, la persona desplazada cuando una estructura es adquirida por la Agencia que no es dueño o parte con interés y no paga renta, es considerado como inquilino. El pago suplementario de renta se determinará utilizando el método de renta económica descrito en el Artículo XI, inciso B, sección 9, c, 2), a) de este reglamento.
- 3) Inquilino que compra - El inquilino que optara por comprar una vivienda, podrá solicitar el pago

suplementario de renta para ser destinado al pronto pago de su vivienda. El cómputo estará basado en la renta de una vivienda comparable de alquiler en el mercado. El pago será acreditado al costo de compra de la vivienda, la cual deberá ser inspeccionada y aprobada por la Agencia.

- 
- 4) Inquilino que construye - Si el inquilino opta por construir su vivienda, se utilizará el método descrito en el inciso 3) anterior para determinar la cantidad del pago y se evaluará el contrato de construcción para determinar si la vivienda a construirse reúne los requisitos establecidos. Una vez comenzada la construcción de ésta se entregará el pago al inquilino dividido, de acuerdo a certificación que hará el constructor de las diferentes etapas de construcción, luego de ser aprobado por la Agencia.
- 5) Persona que ocupa la vivienda después de la fecha de negociación de la propiedad - Si la persona no puede proveerse por sus propios medios una vivienda de reemplazo, la Agencia hará un pago suplementario de renta equivalente al exceso del 30% del ingreso bruto de la persona o si recibe ayuda de un programa de gobierno para vivienda y utilidades, el 30% de ésta cantidad.

14. Gastos incidentales

- a. Todo desplazado tendrá derecho al pago de los gastos necesarios y razonables incurridos; incidentales a la compra de la vivienda de reemplazo y que por costumbre se paguen por el comprador.

15. Método de vivienda como último recurso

- a. La Agencia utilizará el método de vivienda como último recurso para el pago de reemplazo de vivienda, cuando el análisis de los costos de realojo refleje que:

- 1) No hay viviendas de reemplazo comparables disponibles para alquiler o venta dentro del límite de pagos de \$5,250.00 cuando es inquilino ó \$22,500.00 cuando es dueño ocupante.
- 2) No hay viviendas de reemplazo comparables disponibles en el mercado para las personas desplazadas debido a su composición familiar.
- 3) La cantidad del pago de reemplazo de vivienda basada en el método convencional o las condiciones socioeconómicas del desplazado, no le permiten comprar o alquilar una vivienda que responda a los criterios establecidos (A.H.S.). (Ej. envejecientes, incapacitados, familias pobres y numerosas, dueños parciales de bajos ingresos económicos o recipientes de programas de asistencia gubernamental). Se evaluará cada caso particular y se determinará el método a utilizar, a saber:

- a) Pago en exceso de los límites establecidos
- b) Pago para rehabilitar la vivienda o construir facilidades adicionales necesarias o eliminación de barreras para impedidos
- c) La construcción de nuevas viviendas
- d) El cambio de estatus de un desplazado con su aprobación, cuando es más efectivo así hacerlo desde el punto de vista de costo y/o beneficio necesario al afectado

Artículo XII - Realojo temporero



A. En aquellos casos en que se requiera mudar al desplazado, dueño o inquilino de su vivienda, antes de que se le haya dado carta de afectado al dueño ocupante o al dueño de la vivienda alquilada y éstos acepten mudarse a una vivienda de alquiler temporero, se procederá de la siguiente manera:

1. Se le entregará una carta de intención de adquirir al dueño ocupante y/o al inquilino para establecer sus derechos a los beneficios de realojo.
2. La Agencia le dará prioridad a estos casos en la fase de expropiación para que se pueda trabajar el realojo final de las familias en un periodo corto de tiempo.
3. Las viviendas que se ofrezcan para alquiler temporero deberán responder a las normas (A.H.S.) establecidas.
4. Los inquilinos pagarán aquella cantidad del alquiler que sea equivalente a la que pagaba en la vivienda desocupada y la Agencia pagará

la diferencia del alquiler, estableciéndose así en el contrato de arrendamiento.

5. Los pagos a los arrendadores de las viviendas para los desplazados deberán hacerse no más tarde de un mes a partir de la ocupación de la vivienda y los contratos deberán ser por periodos de tres (3) meses prorrogables de acuerdo a la necesidad de ocupación de la vivienda.

B. Cuando el reallojo temporero se deba a necesidades del desplazado, se procederá de la siguiente manera:

1. Inquilino que espera por la adjudicación de una parcela para construir su vivienda.
 - a. El inquilino pagará aquella cantidad del alquiler que sea equivalente a la que pagaba en la vivienda adquirida y la Agencia pagará la diferencia por un periodo no mayor de seis (6) meses, a menos que la Agencia determine que el término de tiempo debe ser mayor.
 - b. De ser necesaria la permanencia del inquilino en la vivienda de alquiler temporero por un periodo mayor de seis (6) meses por razones ajenas a la Agencia o de otras agencias gubernamentales relacionadas, los pagos hechos por la Agencia serán descontados del Pago Suplementario de Renta computado para el pago final de reemplazo.
2. Dueño que tiene problemas con el retiro de fondos del Tribunal de Expropiaciones.
 - a. La Agencia pagará el alquiler temporero al dueño por los primeros tres (3) meses de ocupación. Si el alquiler temporero se prolonga por un término mayor de tres

(3) meses, el dueño pagará una cantidad equivalente al 30% de su ingreso y la Agencia pagará la diferencia por los tres meses siguientes. De prolongarse por un término mayor de seis meses (6) el alquiler temporero, por razones ajenas a la Agencia o a otras agencias gubernamentales, la cantidad pagada por la Agencia será descontada del pago final de reemplazo de vivienda computado.

- 
- B. En aquellos casos en que el desplazado no sea dueño de la vivienda pero no pague alquiler en ésta y sea considerado para efectos de pago de reemplazo como inquilino, la Agencia pagará el alquiler temporero por un periodo no mayor de seis (6) meses, procediéndose como se indica en la parte B, 1, b de este artículo por los próximos meses de ocupación, si esto fuera necesario.

Artículo XIII - Canon de arrendamiento propiedad adquirida

- A. En aquellos casos en que los dueños ocupantes de la vivienda o dueños o inquilinos de negocios desplazados por un proyecto permanezcan ocupando la estructura adquirida después de que el Estado haya radicado el caso en el Tribunal de Expropiaciones y le haya ofrecido vivienda para su realojo al dueño ocupante de la vivienda, se procederá como sigue:

1. El Coordinador de Realojo de la Oficina de Servicios al Afectado hará un análisis del caso y preparará un informe al Director del Area, incluyendo la siguiente información:
 - a. Proyecto
 - b. Parcela
 - c. Afectado
 - d. Fecha en que se adquirió la propiedad
 - e. Fecha de emplazamiento

- 
- f. Nombre del dueño de la propiedad
 - g. Fecha de carta de oferta de realojo
 - h. Fecha límite concedida por la Agencia para abandonar la propiedad
 - i. Fecha límite concedida por el Honorable Tribunal para abandonar la propiedad
 - j. Fecha en que vence este periodo
 - k. Fecha de última inspección de la vivienda para verificar ocupación
 - l. Razones expuestas por el desplazado para no abandonar la propiedad
2. El Director del Area de Adquisición de Propiedades enviará el caso a la Oficina Legal para el procedimiento de solicitud de lanzamiento. Cuando sea necesario solicitará al Tribunal que fije la compensación que los ocupantes de la propiedad expropiada deban satisfacer por el uso de la misma hasta que la desalojen.
 3. El Director del Area de Adquisición de Propiedades informará al Area de Finanzas de la Agencia, la compensación fijada por el Tribunal para cobro y le notificará al afectado mediante comunicación escrita la acción tomada.
 4. El Coordinador de Realojo dará seguimiento al caso. Una vez el desplazado se mude de la propiedad lo informará de inmediato al Area de Finanzas, para que ésta deje sin efecto el cobro por la ocupación.
 5. De las cantidades recobradas por este concepto, se devolverá una cantidad equivalente al porciento de participación del proyecto a la Administración Federal de Carreteras, de ser este un proyecto con participación de fondos federales o a

cualquier otra agencia participante con fondos federales.

Artículo XIV - Proceso de Apelación

A. La Oficina de Servicios al Afectado durante el proceso de orientación a los desplazados del proyecto, les informará verbalmente y por escrito de su derecho a apelar la decisión tomada por el Area en sus casos de reallojo. Toda vez que los pagos de reallojo son pagos administrativos, se deben agotar todos los medios administrativos en la Agencia antes de acudir al Tribunal en estos casos, a saber:

- 
1. Solicitud de reconsideración al Director del Area dentro de los sesenta (60) días siguientes a la entrega de la carta de oferta de reallojo por la Agencia.
 2. Solicitud de reconsideración al Director Ejecutivo de la Autoridad de Carreteras y Transportación dentro de los 90 días siguientes al recibo de comunicación escrita del Director del Area de Adquisición de Propiedades, informando la decisión de la evaluación de reconsideración.
 3. Una vez el caso sea referido a la consideración del Director Ejecutivo de la Autoridad, los mismos estarán sujetos a las normas establecidas en el Reglamento Núm. 02-006 "Reglamento de Apelaciones en Casos de Reallojo" que rige para estos casos.

Artículo XV - Enmiendas

Las enmiendas a este reglamento serán procesadas por la Oficina de Organización y Métodos y estarán sujetas a la aprobación del Secretario.

Artículo XVI - Cláusula de Separabilidad

Si cualquier palabra, oración, sección, inciso o artículo de este reglamento fuese declarado inconstitucional

o nulo por un tribunal, tal decisión no afectará, menoscabará o invalidará las restantes disposiciones y partes de este reglamento, sino que su efecto se limitará a la palabra, oración, sección, inciso o artículo específico declarado inconstitucional o nulo. La nulidad o invalidez de cualquier palabra, oración, sección, inciso o artículo de algún caso no se entenderá que afecta o perjudica en sentido alguno su aplicación o validez en cualquier otro caso.

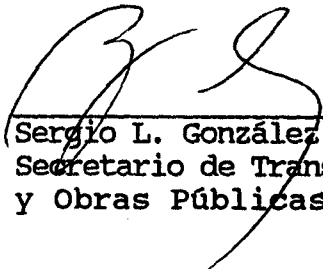
Artículo XVII - Vigencia

Este reglamento comenzará a regir treinta (30) días a partir de la fecha de su radicación en el Departamento de Estado.

DEC 17 1999

Fecha

Aprobado por:


Sergio L. González Quevedo
Secretario de Transportación
y Obras Públicas