


Guía para **Propietarios e Inquilinos**





Contenido

1	Introducción
2-4	Términos importantes utilizados en este folleto
5	Participación pública
6-7	Tasación de la propiedad
7	Indemnización justa
8	Excepciones al requisito de tasación
8-10	La oferta por escrito
11	Pago
11	Acuerdo
11-12	Expropiación
13-14	Asistencia y servicios de asesoría para la reubicación
15-17	Personas y familias
18-20	Negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro
20	Los pagos de reubicación no se consideran ingresos
20	Derecho a apelar
21-22	Información de contacto



Los representantes del VDOT trabajan con los propietarios e inquilinos para que las transacciones y transiciones de la mudanza causen el mínimo de incomodidades posible.

Introducción

El Departamento de Transporte de Virginia (VDOT, Virginia Department of Transportation) es responsable por la construcción y mantenimiento del sistema de transporte de la Mancomunidad (Commonwealth). Las mejoras en transporte pueden representar muchas ventajas para un área geográfica, entre las que se pueden mencionar trayectos más cortos para ir al trabajo y aumento en la actividad comercial.

Para lograrlo, con frecuencia es necesario comprar terrenos a propietarios privados.

Los derechos de propiedad privada están consagrados en las constituciones del Estado de Virginia y de los Estados Unidos. Para aplicar un tratamiento uniforme y equitativo a las personas afectadas por un proyecto, el Congreso aprobó la Ley de Políticas de Asistencia para una Reubicación Uniforme y Adquisición de Bienes Inmuebles de 1970 (Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970), la cual fue enmendada en 1987. Esta ley, denominada «Uniform Act» (Ley de Uniformidad), es la base de la información que explicamos en este folleto. VDOT respeta estos derechos fundamentales y se compromete a tratar a todos los clientes con justicia y respeto.

Este folleto le proporcionará información acerca del proceso que utiliza VDOT para adquirir derechos de paso para proyectos de mejoras públicas. Proporciona, además, información acerca de audiencias públicas, procesos de avalúo, negociaciones entre usted y el agente de derecho de paso y de qué manera VDOT le ayudará si tiene que mudarse.



Términos importantes utilizados en este folleto

Adquisición: una Adquisición es el proceso de adquirir bienes inmuebles (propiedades) o alguna participación en dichos bienes.

Tasación: una tasación es una declaración por escrito preparada de manera independiente e imparcial por un tasador calificado quien emite una opinión acerca del valor definido de una propiedad, adecuadamente descrita, en una fecha específica y que se fundamenta en la presentación y análisis de la información de mercado pertinente.

Negocio: cualquier actividad legal, con la excepción de la operación de una granja, que se realiza principalmente para la compra, venta, alquiler con opción a compra y alquiler en general de bienes muebles o inmuebles; o para la manufactura, procesamiento y/o comercialización de productos, insumos, o cualquier otra propiedad personal; o para la venta de servicios al público; o únicamente para el propósito de la Ley de Asistencia para Reubicación Uniforme, la exhibición o exhibiciones de publicidad exterior, cuando la o las exhibiciones deban ser trasladadas como consecuencia del proyecto.

Expropiación: la expropiación es el procedimiento legal de adquirir propiedad privada para usos o propósitos públicos a través del poder de derecho de expropiación de la Mancomunidad (Commonwealth). Por lo general, no se recurre a la expropiación hasta que se hayan agotado todos los intentos para llegar a un acuerdo mutuamente satisfactorio a través de negociaciones.

Desplazado: cualquier persona (persona natural, familia, sociedad, asociación o corporación) a la que se le exija mudarse de un bien inmueble, o que mude propiedad personal de un bien inmueble como consecuencia de (1) la adquisición de un bien inmueble, en su totalidad o en parte, (2) el acuse de un aviso por escrito del VDOT en el que VDOT manifieste su intención de adquirir, (3) el inicio de negociaciones para la compra de bienes inmuebles por parte de VDOT, o (4) un aviso por escrito en el que se exija a una persona desalojar un bien inmueble para propósitos de rehabilitación o demolición de mejoras, siempre y cuando el desplazamiento sea permanente y la propiedad sea necesaria para construir un proyecto de transporte.

Servidumbre: una servidumbre es el derecho de VDOT a utilizar la totalidad de, o una parte de, la propiedad de un propietario para algún propósito específico. Las servidumbres pueden ser permanentes o temporales (es decir, limitadas a un período de tiempo especificado). El término se puede utilizar para describir, o bien el derecho propiamente dicho, o el documento que confiere el derecho. Como ejemplos podemos citar: servidumbre permanente para servicios públicos, servidumbre permanente para el mantenimiento perpetuo de estructuras de drenaje y servidumbre temporal para permitir la reconstrucción de taludes durante una construcción.

Derecho de expropiación: el derecho de expropiación es el derecho de la Mancomunidad (Commonwealth) de tomar propiedad privada para uso público. En los Estados Unidos, se debe pagar una indemnización justa por la apropiación de una propiedad privada.

Granja: cualquier actividad realizada únicamente, o principalmente, para la producción de uno o más productos o insumos agrícolas, incluida la madera, además de la producción acostumbrada de tales productos o insumos en una cantidad suficiente como para contribuir materialmente al sustento del operador.

Iniciación de negociaciones: fecha en la cual VDOT realiza su primer contacto personal con el propietario del bien inmueble, o su representante, a fin de entregarle una oferta por escrito para comprar la propiedad cuya adquisición esté prevista.

Participación: una participación en un derecho, título o intereses legales en algún activo. Las personas que comparten la propiedad de un bien inmueble tienen una participación en la propiedad.

Indemnización justa: la indemnización justa es el precio que VDOT debe pagar para adquirir un bien inmueble. El representante de VDOT debe realizar un estimado de la indemnización justa que se ofrecerá al propietario por el bien que VDOT necesita. Tal cantidad no debe ser menor que el monto establecido en el informe de tasación aprobado como el valor justo de su propiedad en el mercado. Si usted y VDOT no pueden llegar a un acuerdo en relación con el monto de la indemnización justa a pagarse por la propiedad que se necesita, y llega a ser necesario que VDOT deba recurrir al proceso de expropiación, la cantidad determinada por el tribunal será la indemnización justa que VDOT pagará por su propiedad.

Valor de mercado: el valor de mercado es el precio de venta que un comprador dispuesto e informado conviene en pagar por una propiedad en particular.

Negociación: la negociación es el proceso utilizado por VDOT para llegar a un acuerdo amigable con el propietario de un bien a fin de concretar la adquisición de una propiedad necesaria. Se hace una oferta de compra de la propiedad en persona o, en ocasiones, por correo convencional, y la oferta se discute con el propietario.

Organización sin fines de lucro: entidad pública o privada que ha establecido su condición de organización sin fines de lucro en el marco de las leyes federales o estatales pertinentes.

Persona: una persona es una persona física, familia, sociedad, corporación o asociación.

Bien mueble: en general, un bien mueble es propiedad que puede ser movilizada. No está permanentemente fijada a, ni es una parte de, un bien inmueble. Un bien mueble no se incluye, ni se avalúa como parte de la tasación de un bien inmueble.

Pequeña empresa: empresa que no tiene más de 500 empleados en un centro de trabajo, que es un lugar de ejercicio económico y que puede ser adquirido para un programa o proyecto, o que es desplazado por un programa o proyecto. Un lugar ocupado únicamente por un aviso de publicidad al aire libre no califica para los propósitos del beneficio de gastos de restablecimiento.

Avalúo de excepción: El término "avalúo de excepción" significa un proceso administrativo para estimar el valor justo en el mercado para adquisiciones no complejas. Se prepara un avalúo de excepción (Informe de adquisición básico) en lugar de una tasación.



Participación pública

Se celebran audiencias públicas para muchos proyectos de transporte. En estas reuniones de la comunidad, los representantes de VDOT responden sus preguntas y proporcionan información acerca del proyecto propuesto. Usted podrá tener una idea acerca de la manera en que un proyecto le afectará a usted y a su familia. Una parte del proceso de audiencias públicas le permite revisar la información sobre el proyecto y emitir sus opiniones y proponer alternativas o modificaciones. Después de la audiencia, tendrá 10 días calendario para emitir comentarios y/o documentos por escrito acerca del proyecto.

Toda la información recibida en el momento de, y después de, la audiencia, será revisada cuidadosamente por VDOT y se tomarán decisiones para continuar, modificar o abandonar el proyecto. Si en la audiencia se discute sobre la ubicación de una autopista, se entrega un informe a la Junta de Transporte de la Mancomunidad (Commonwealth Transportation Board), la cual tomará la decisión.

VDOT decide si se celebrará una audiencia en función de los intereses públicos y la magnitud del proyecto. Se puede publicar un Aviso de disposición para satisfacer los requisitos de la audiencia pública para proyectos con mejoras menores. Sí, como consecuencia de una publicación de disposición se recibe una solicitud de audiencia pública, se publicará un aviso con la fecha, hora y lugar de la audiencia en su periódico local con 30 días de antelación a la fecha de la audiencia.

Cuando se publica un Aviso de disposición y no se reciban solicitudes de audiencia pública, de cualquier modo estará disponible un representante de VDOT para responder sus preguntas y explicar la mejora carretera planificada.

Tasación de la propiedad

VDOT determina qué propiedad específica debe ser adquirida después que se haya planificado el proyecto y se hayan cumplido todos los requisitos.

Si su propiedad, o una porción de la misma debe ser adquirida usted, el propietario, será notificado cuanto antes acerca de (1) el interés de VDOT en la adquisición de su propiedad, (2) la obligación de VDOT de garantizar cualquier tasación necesaria y (3) cualquier otra información útil.

Cuando VDOT comience el proceso de adquisición, el primer contacto personal con usted, el propietario, debe producirse, a más tardar, durante la tasación de la propiedad.

Un tasador se comunicará con usted para concertar una cita a fin de examinar su propiedad. El tasador es responsable de determinar el valor de mercado justo inicial de la propiedad. VDOT realizará un estudio de revisión de tasación y recomendará la aprobación del informe de tasación, el cual será utilizado para establecer la indemnización justa que se le ofrecerá a usted por la propiedad necesaria.

Usted, o un representante que usted designe, será invitado para acompañar al tasador cuando el tasador examine su propiedad. Usted puede señalar cualquier característica inusual u oculta de la propiedad que el tasador podría haber pasado por alto. En este momento, usted debe comunicar al tasador si existe alguna de estas condiciones:

- Hay otras personas que tienen derechos de propiedad o participaciones en la propiedad.
- Hay inquilinos en la propiedad.
- Hay artículos del bien mueble o inmueble, situados en su propiedad, los cuales pertenecen a alguna otra persona.
- Presencia de materiales peligrosos, tanques de almacenamiento subterráneos o instalaciones de servicios públicos.

Esta es su oportunidad de comunicar al tasador sobre cualquier elemento pertinente a su propiedad, incluidas otras propiedades en su área que hayan sido vendidas recientemente.

El tasador examinará su propiedad y observará sus características físicas. Este profesional revisará transacciones de venta de propiedades similares a la suya para comparar la información de esas ventas con la información sobre su propiedad. El tasador analizará todos los elementos que afecten el valor de la propiedad. El informe de tasación describirá su propiedad y el organismo determinará un valor basándose en la condición de la propiedad a la fecha en que el tasador la haya examinado por última vez, con respecto a otras propiedades similares que se hayan vendido.

Se le proporcionará una copia de la tasación cuando comiencen las negociaciones.

Indemnización justa

Una vez que se haya culminado la tasación de valor justo en el mercado, un tasador de revisión revisará el informe para asegurarse de que se hayan sido cumplido todas las normas y requisitos de avalúo aplicables. Cuando se haya cumplido con los mismos, el tasador de revisión entregará a VDOT la tasación aprobada, la cual se utilizará para determinar el monto de indemnización justa que se le ofrecerá por sus bien inmueble. Este monto nunca será menor al valor justo en el mercado establecido en la tasación aprobada. Si VDOT está adquiriendo solamente una parte de su propiedad, podrían derivarse daños o ventajas para el resto de su propiedad. Cualesquiera daños o ventajas permisibles serán reflejados en la cantidad de indemnización justa. VDOT preparará para usted una oferta de indemnización justa por escrito cuando comiencen las negociaciones.

Edificaciones, estructuras y mejoras

En ocasiones hay edificaciones, estructuras y mejoras situadas en la propiedad que se adquirirá. Si son bienes inmuebles, VDOT debe ofrecer adquirir al menos una participación equivalente en ellos si dichas estructuras o mejoras deban ser retiradas, o si VDOT determina que las mismas serán afectadas adversamente por el proyecto.

Una mejora será valorada como bien inmueble, sin importar quién la posee.

Excepciones al requisito de tasación

La Ley de Uniformidad exige la tasación de todos los bienes inmuebles a ser adquiridos, pero también autoriza la renuncia a ese requisito para determinadas adquisiciones.

Los reglamentos establecen que se puede renunciar a la tasación:

- Si usted decide donar la propiedad y liberar a VDOT de la obligación de realizar una tasación, o
- Si VDOT considera que la adquisición de su propiedad es sencilla y una revisión de los datos disponibles respalda un valor justo de mercado que probablemente sea inferior al importe establecido por la ley estatal. En estas circunstancias, VDOT puede preparar un avalúo de excepción (Informe de adquisición básico), en lugar de una tasación, para estimar el valor justo de mercado.

La oferta por escrito

Después que VDOT apruebe la oferta de indemnización justa, comenzará las negociaciones con usted o su representante designado entregándole la oferta de indemnización justa por escrito para la adquisición de los bienes inmuebles. Si resulta práctico, esta oferta será entregada en persona por un representante de VDOT. De lo contrario, la oferta se hará por correo convencional y, a continuación, se establecerá un contacto en persona o por teléfono. Todos los dueños de propiedades con direcciones conocidas serán contactados, a menos que colectivamente hayan designado a una persona que represente sus intereses.

El Representante de VDOT explicará las políticas y procedimientos de adquisición que se describen en este folleto. La oferta por escrito de VDOT constará de un resumen por escrito que incluye la siguiente información:

- La cantidad ofrecida como indemnización justa. (Normalmente incluye uno o varios planes).
- La descripción y ubicación de la propiedad y las participaciones en la propiedad que se adquirirán.
- La identificación de las edificaciones y otras mejoras que se consideren parte de los bienes inmuebles.

La oferta puede incluir una lista de los elementos de bienes inmuebles (como pequeños letreros) que usted puede conservar y retirar de la propiedad junto con sus valores de retención. Si decide conservar alguno o todos estos elementos, a la oferta se le restará el valor de los elementos conservados. Usted será responsable de retirar los elementos de la propiedad en forma oportuna. VDOT puede elegir retener una porción de la oferta restante hasta que los elementos conservados sean retirados de la propiedad.

Cualesquiera participaciones en la propiedad que la propiedad tenga por separado, tales como mejoras a la propiedad hechas por el inquilino, será identificadas por VDOT.

VDOT podrá negociar con cada persona que posea una participación independiente en la propiedad o puede negociar con el propietario principal y preparar un cheque pagadero conjuntamente a todos los propietarios.

VDOT le dará un período razonable para considerar la oferta por escrito y formular preguntas o solicitar aclaraciones sobre algún elemento que no entienda.

Si usted cree que no todo el material pertinente fue considerado durante la tasación, usted puede presentar tal información en este momento. Podrá solicitar modificaciones a los términos y condiciones de la propuesta de compra. VDOT examinará cualquier solicitud razonable que se realice durante las negociaciones.

Adquisición parcial

A menudo, VDOT no necesita la totalidad de los bienes que usted posee. Por lo tanto, VDOT suele comprar sólo lo que necesita.

Si VDOT pretende adquirir sólo una parte de la propiedad, VDOT debe indicar el monto a pagar por la parte que adquirirá. Además, se indicará una cantidad por separado por daños y perjuicios, si los hubiere, a la parte de la propiedad que usted conservará.

Si VDOT determina que el resto de la propiedad tendrá poco o ningún valor o utilidad para usted, VDOT examinará este resto como un remanente antieconómico y hará una oferta para su compra. Usted tiene la opción de aceptar la oferta de compra del remanente antieconómico o conservar la propiedad.

Acuerdo entre Usted y VDOT

Cuando usted llegue a un acuerdo de indemnización justa con VDOT, se le solicitará firmar un acuerdo de compra o servidumbre preparado por VDOT. Con su firma usted declara que usted y VDOT convienen en lo referente a la adquisición de la propiedad, incluidos los términos y condiciones.

Si no llega a un acuerdo con VDOT debido a algún punto importante relacionado con la oferta de adquisición, la ley estatal exige la mediación como una posible forma de llegar a un acuerdo. Este proceso está estipulado por los tribunales.



Pago

El siguiente paso en el proceso de adquisición es el pago por su propiedad. Si hay una hipoteca sobre la propiedad, se podría necesitar más tiempo para que usted se comunique con su acreedor y pueda asegurarse de poder liberar la hipoteca y estar seguro de que sus derechos estén protegidos y, de esta manera, VDOT pueda realizar el pago correspondiente. Los gastos incidentales también serán pagados o reembolsados por VDOT.

Se reembolsarán los costos de penalización y otros cargos derivados del prepago de cualquier hipoteca registrada preexistente celebrada de buena fe que pese sobre el inmueble.

Acuerdo

VDOT hará todo lo posible para llegar a un acuerdo con usted durante las negociaciones. Usted puede proporcionar información adicional y hacer contraofertas y propuestas razonables para que VDOT las considere. Cuando convenga al interés público, la información proporcionada se utilizará como base para acuerdos legales o administrativos, según corresponda.

Expropiación

La ley estatal reconoce su derecho a rechazar la oferta de compra y solicitar que los tribunales estipulen el valor de la propiedad.

La ley también permite a VDOT adquirir una propiedad, incluso cuando no se pueda llegar a acuerdos, de manera que el desarrollo del proyecto pueda continuar. El derecho de un gobierno a tomar una propiedad privada para uso público se denomina "derecho de expropiación".

Si usted rechaza la oferta del estado, VDOT consigna un instrumento jurídico denominado "certificado" ante el tribunal de circuito de su condado o ciudad, en el que se explica la necesidad de obtener su propiedad para la construcción del proyecto.

Esto permite a VDOT seguir adelante con el proyecto. La oferta monetaria del estado seguirá estando disponible a través del tribunal, siempre usted que tenga el título de propiedad sin gravámenes. Las negociaciones entre usted y VDOT no terminan y deben continuar como esfuerzos para alcanzar una solución.

Si aún no se llega a un arreglo, el abogado que representa a VDOT iniciará los procedimientos legales necesarios para permitirle a usted presentar pruebas del valor de su propiedad y cualquier pérdida que estime pueda producirse por causa del proyecto.

Después de oír los testimonios y ver la propiedad, el tribunal establecerá un valor vinculante para usted y VDOT. Cualquiera de las partes podrá apelar si se ha cometido un error de tipo jurídico o si el juez considera que la indemnización es inaceptable.

El derecho de expropiación o los procedimientos de expropiación pueden ofrecer ventajas:

Para usted:

- Usted tiene más tiempo para considerar la oferta.
- Mediante una petición al tribunal, usted podría obtener su dinero mientras prosiguen las negociaciones si usted tiene un título de propiedad en regla.

Para VDOT:

- El proyecto avanza según el cronograma previsto.
- Hay más tiempo para revisar las expectativas del propietario.
- Aunque podría llegar a ser necesario el procedimiento de expropiación, se dará preferencia a un acuerdo mutuo.

Una Enmienda a la Constitución de Virginia, vigente desde el 1 de enero de 2013, dispone que el cuerpo que fije una indemnización justa deberá incluir el pago de montos de lucro cesante de un negocio o una granja sufridos como consecuencia de la expropiación de la propiedad en la que se encuentra el negocio o granja, siempre que: 1) el negocio o granja sean efectivamente propiedad del dueño del bien apropiado, o de un inquilino cuya participación en calidad de inquilino conceda al inquilino derecho de posesión exclusiva de sustancialmente todos los bienes apropiados, y 2) el propietario o el inquilino demuestre con certeza razonable el importe de las pérdidas y que la pérdida sea causada de manera directa e inmediata por la apropiación del bien mediante el ejercicio del derecho de expropiación.

Los requisitos de elegibilidad y definiciones figuran en la Sección 25.1-100 y en la Sección 25.1-230 del Código de Virginia.

Consulte a su asesor legal sobre sus derechos potenciales en estas secciones del código. Puede solicitar un formulario a su representante del VDOT. Este formulario puede ayudarle a usted y/o a su asesor financiero, y a su asesor jurídico a la hora de formular nuevas determinaciones sobre sus derechos.

Se ha nombrado un Defensor de Derecho de Paso (Right of Way Ombudsman) para que provea una revisión independiente y objetiva, de acciones legales limitadas, en materia de derecho de paso, específicas del derecho de expropiación. El Defensor de Derecho de Paso servirá como una parte mediadora neutral e imparcial para ayudar a los propietarios de Virginia a comprender y resolver controversias relacionadas con disputas de propiedad en el marco del derecho de expropiación.

El Defensor de Derecho de Paso podrá:

- Identificar a las partes participantes/afectadas
- Identificar los principales documentos, registros e información relativa a la controversia.
- Identificar las medidas específicas solicitadas por los ciudadanos.
- Identificar las opciones para resolver la controversia.
- Asistir a todas las partes en la evaluación de las opciones de solución de la controversia.

El Defensor de Derecho de Paso no abogará por una de las partes, ni por sus puntos de vista; ni proporcionará asesoramiento jurídico; ni discutirá el tema de la indemnización.

Para obtener más información, visite la página web de la Oficina de Cumplimiento y Garantía de VDOT (VDOT Assurance and Compliance Office) en <http://www.virginiadot.org/business/bu-oig.asp>

Asistencia y servicios de asesoría para la reubicación

Un representante de VDOT se comunicará con usted y le ofrecerá servicios de asesoramiento y asistencia en reubicación si se determina que usted es un desplazado. A cualquier persona, familia, negocio o granja que sea desplazado por un proyecto de transporte se le deberá ofrecer servicios de asistencia de reubicación con el fin de ayudarle a encontrar un reemplazo adecuado de sus bienes. Los servicios de reubicación son prestados por representantes calificados del VDOT. Es su meta y deseo prestarle servicios a usted, y ayudarle de cualquier manera posible para que pueda ser reubicado de manera satisfactoria.

Recuerde, su representante del VDOT tiene el cometido de ayudarle y aconsejarle, por lo que, por favor, asegúrese de hacer pleno uso de sus servicios. No dude en formular preguntas y asegurarse de que entienda completamente todos sus derechos y beneficios. A las personas con discapacidad se les prestará la asistencia necesaria para reubicarse y mudarse a una vivienda o lugar de vivienda de reemplazo. Las personas deben notificar a VDOT sobre cualquier requisito especial para la asistencia.

Una vez que comience el proceso de reubicación y adquisición correspondiente a la propiedad que usted ocupa en este momento, usted recibirá un aviso del VDOT en el que se le proporcionará una garantía en el sentido de que usted no estará obligado a mudarse durante al menos 90 días. Se publicará un aviso final de desalojo con al menos 30 días de antelación a la fecha en que le exigirá mudarse.

Asistencia residencial

Un representante del VDOT se comunicará con usted y le entrevistará para indagar a cerca de sus necesidades. Los servicios de reubicación y los pagos le serán explicados de conformidad con su elegibilidad. Durante la entrevista inicial se determinarán sus necesidades y aspiraciones de vivienda, así como su necesidad de asistencia. Se le proporcionará una lista actualizada de propiedades comparables. También se le proporcionará una determinación por escrito del monto que se pagará por el tipo de vivienda de reemplazo para el que usted califique.

Si es necesario, se le ofrecerá transporte para inspeccionar la vivienda de reemplazo. VDOT le proporcionará información o le ayudará a obtener asistencia de otras fuentes como un medio para minimizar las dificultades que supone ajustarse a su nueva ubicación.

A usted no se le exigirá mudarse, a menos que esté disponible para usted vivienda de reemplazo comparable que sea decente, segura y cumpla con condiciones sanitarias (DSS, decent, safe, and sanitary, por sus siglas en inglés). Por favor, no firme contratos de compraventa, ni contrato de arrendamiento alguno para una nueva residencia hasta que un representante VDOT haya inspeccionado y le haya asegurado que cumple con las normas DSS.

Negocios, granjas, y organizaciones sin fines de lucro

Un representante de asistencia del VDOT se comunicará con usted y le entrevistará para conocer las necesidades y requisitos de su sitio de reemplazo y para estimar el tiempo necesario para realizar la mudanza. Los servicios de reubicación y los pagos le serán explicados de conformidad con su elegibilidad. Es importante explicar al representante cualquier problema que usted prevea. Durante la entrevista inicial se le formularán preguntas referentes a sus operaciones de negocio, a fin de determinar la necesidad de especialistas externos que ayuden en la planificación, mudanza y reinstalación de bienes muebles, y para determinar si es necesario ofrecerle la asistencia de otros organismos locales, estatales y federales.

Usted y los representantes de VDOT identificarán y resolverán las cuestiones relativas a lo que se entiende como su bien inmueble y lo que se entiende por sus bienes muebles, a fin de proceder a su reubicación. Además, según sea necesario, el representante le proporcionará listas de propiedades comerciales y granjas disponibles en su área.

La meta es lograr un traslado exitoso a la comunidad de destino.

Personas y familias con bienes de uso residencial

Gastos de mudanza

Si usted califica como desplazado, usted tiene derecho al reembolso de los gastos de mudanza y ciertos gastos relacionados con la mudanza. Las personas y familias desplazadas podrán optar a que se les pague en función de los costos de la mudanza y sus gastos conexos reales, razonables, o según una lista de mudanza de costo fijo. Para garantizar su elegibilidad y pronto pago de los gastos de mudanza, debe comunicarse con su representante del VDOT antes de mudarse.

Todos los gastos deben considerarse necesarios y razonables, y estar respaldados por recibos de pago u otras pruebas de gastos incurridos. El pago no se efectuará hasta que se haya completado la mudanza y la propiedad haya sido inspeccionada.

Vivienda de reemplazo

Existen tres tipos de pagos de vivienda de reemplazo: suplemento de compra, asistencia para alquiler y pago inicial. Para comprender los pagos por vivienda de reemplazo, primero debe familiarizarse con los términos **Comparable**; **Medios financieros**; y **Decente, segura y sanitaria (DSS)**.

Comparable

Una vivienda de reemplazo comparable debe cumplir con el requisito DSS y debe ser funcionalmente equivalente a su vivienda actual. Aunque no necesariamente debe ser idéntica a su vivienda actual, una vivienda de reemplazo comparable debería ofrecer la misma utilidad y función de la vivienda de la que usted está siendo desplazado(a). Además, una vivienda de reemplazo comparable deben tener dimensiones suficientes como para alojar a los ocupantes y debe estar dentro de su capacidad de medios financieros.

Medios financieros

Para el dueño de vivienda, si se necesita y provee un suplemento de compra, además del precio de compra de su vivienda, la vivienda de reemplazo se considerará dentro de su capacidad de medios financieros.

Para un inquilino, el costo de alquiler mensual y el promedio estimado mensual de servicios públicos (electricidad, gas y otros combustibles de calefacción y cocina, agua y alcantarillado) de una vivienda de reemplazo comparable se considera dentro de los medios financieros si, después de recibir asistencia de alquiler, este importe no excede el alquiler base mensual (incluido el costo promedio mensual de los servicios públicos) para la vivienda de la que el inquilino está siendo desplazado.

VDOT pudiera necesitar calcular el alquiler base mensual utilizando 30% de los ingresos brutos mensuales totales del grupo familiar del inquilino desplazado, si tales ingresos previamente verificados califican como bajo ingreso, según lo determine el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD, U.S. Department of Housing and Urban Development).

Decente, segura y sanitaria

La norma DSS significa que la vivienda de reemplazo cumple con los requisitos mínimos establecidos por los reglamentos federales y estatales aplicables y está conforme a los códigos locales de vivienda y ocupación.

Duración de la ocupación - Requisitos de ocupación básica

El tipo de pago para el que usted es elegible depende de si usted es propietario o inquilino, y de cuánto tiempo usted haya vivido en la propiedad adquirida con anterioridad al inicio de las negociaciones. "Duración de la ocupación" significa simplemente el recuento del número de días en que usted ocupó la vivienda antes de la fecha en que VDOT iniciara las negociaciones para la compra de la propiedad.

Suplemento de compra para propietarios ocupantes con 90 días o más

Si usted es un propietario y ocupó la vivienda durante 90 o más días inmediatamente anteriores al inicio de las negociaciones para la compra de su propiedad, usted podrá ser elegible, además del justo valor de mercado de su propiedad, para un pago suplementario de gastos necesarios, a fin de que pueda adquirir una vivienda de reemplazo comparable que se ajuste a la norma DSS. VDOT calculará el pago máximo para el que usted es elegible. Usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS en el transcurso de un año. Un suplemento de compra tiene tres componentes: un monto de diferencia de precio, un importe para aumento del interés de la hipoteca y gastos incidentales. El suplemento de compra es adicional al precio de adquisición pagado por su propiedad.

Monto de diferencia de precio

El pago de monto de diferencia de precio es el importe en el que el costo de una vivienda de reemplazo supera el costo de adquisición de la vivienda de un desplazado.

Aumento del interés hipotecario

Usted podrá ser reembolsado por aumentos en los costos de interés hipotecarios si la tasa de interés de su hipoteca nueva supera la de su hipoteca actual y usted ha tenido su hipoteca por más de 180 días antes de iniciar las negociaciones.

Gastos incidentales

Usted podrá ser reembolsado por otros gastos, tales como los gastos razonables incurridos para la búsqueda de títulos, cuotas de registro y otros costos de cierre, pero no para gastos pre pagados, tales como impuestos inmobiliarios y seguro de propiedad.

Asistencia de alquiler para propietarios y inquilinos ocupantes con 90 días o más

Los propietarios e inquilinos que hayan ocupado sus viviendas durante 90 días o más, podrán ser elegibles para recibir ayuda para el pago de alquiler. Para ser elegible para recibir un pago de asistencia de alquiler, los inquilinos y propietarios deben haber ocupado la vivienda por lo menos 90 días inmediatamente anteriores al inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

Este pago está diseñado para permitirle alquilar una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria que sea comparable durante un período de 42 meses. Si decide alquilar una vivienda de reemplazo y el costo de alquiler y servicios públicos excede el monto que estaba pagando, usted podrá ser elegible para recibir un pago de asistencia de alquiler. Esta asistencia para pago de alquiler puede ser utilizada como pago inicial para la compra de una vivienda de reemplazo. El VDOT determinará el monto máximo de pago para el que usted podrá ser elegible.

Leyes de Vivienda Justa

El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 establecen la política de los Estados Unidos de proporcionar, dentro de las limitaciones constitucionales, equidad para el acceso a vivienda en todo el territorio de los Estados Unidos. Estas leyes estipulan que cualquier práctica discriminatoria en la compra y alquiler de viviendas es ilegal, si se apoya en motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional.

Negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro

Gastos de mudanza

A los propietarios de negocios se podrá pagar en función de los costos de mudanza y gastos conexos reales y razonables o, en ciertas circunstancias, un pago fijo. Los gastos conexos, tales como pérdida de bienes personales, gastos para encontrar un sitio de reemplazo y gastos de restablecimiento también pueden ser reembolsables.

Para ser elegible para pagos, usted debe proporcionar a VDOT un inventario de los bienes personales que mudará y un previo aviso con tiempo razonable antes de la fecha aproximada de la mudanza.

Costo real de la mudanza

A usted se le podrá pagar el costo real, razonable y necesario de su mudanza cuando la mudanza sea realizada por una compañía profesional de mudanzas o cuando usted elija mudarse por su cuenta; sin embargo, todos los costos de la mudanza deben estar respaldados por recibos pagados u otras pruebas de gastos realizados. Además de los costos de transporte de sus bienes muebles, pudiera haber otros gastos a ser reembolsados, tales como el embalaje y empaque, el desembalaje y desempaque, la desconexión, desmontaje, retiro y re-ensamblaje y la reinstalación de la maquinaria, equipos y otros bienes muebles trasladados.

Otros gastos, tales como los servicios profesionales necesarios para planificar y realizar la mudanza, los gastos de almacenamiento temporal y el costo de las licencias, permisos y certificaciones también pueden ser reembolsables. Esta no es una lista exhaustiva de los gastos relacionados con la mudanza. Su representante del VDOT le proporcionará una explicación completa de los gastos reembolsables.

Gastos de búsqueda de bienes de reemplazo

Los negocios, granjas, y organizaciones sin fines de lucro desplazados tienen derecho al reembolso de los gastos reales y razonables derivados de la búsqueda de una propiedad de reemplazo, los cuales no deben superar \$2,500.

Gastos de restablecimiento

Un pequeño negocio, granja u organización sin fines de lucro puede ser elegible para recibir pagos, los cuales no excederán \$25.000, por gastos en que efectivamente se haya incurrido durante la reubicación y restablecimiento de un negocio en un sitio de reemplazo. Para calificar, el negocio, granja u organización sin fines de lucro no deben tener más de 500 empleados trabajando en el sitio que será desplazado por el proyecto de transporte.

Pago fijo para gastos de mudanza (en lugar del pago)

Un negocio puede tener derecho a un pago fijo en lugar del pago de mudanza real y gastos relacionados de \$1,000 como mínimo y de \$75,000, como máximo si:

- El negocio es dueño o alquila propiedad personal la cual debe moverse en relación con dicho desplazamiento y por el cual se incurrirá en un gasto por dicho movimiento y se desaloja o se reubica desde el sitio de desplazamiento.
- El negocio no puede ser reubicado sin registrar una pérdida sustancial de clientela o ingresos netos.
- El negocio no es parte de una empresa comercial que tenga más de 3 otras entidades que no estén siendo adquiridas por el VDOT.
- Es una fuente de ingresos para el propietario desplazado.

La explotación de una granja también puede recibir un mínimo de \$1,000 y un máximo de \$75,000 si:

- La explotación de la granja se detiene o es reubicada en otro lugar del resto del bien inmueble.
- El proyecto obstaculiza la eficiencia de la explotación de la granja.
- El proyecto hace económicamente inviable la operación de la granja en el resto del bien inmueble.

El pago fijo para un negocio o granja desplazada se basa en el promedio anual de las ganancias netas de las operaciones correspondientes a los dos años gravables inmediatamente anteriores al año gravable en que se realizó el desplazamiento. Usted debe proporcionar a VDOT un comprobante de los ingresos netos para respaldar su reclamación. Puede documentar su prueba de ganancias netas usando declaraciones de impuestos o estados financieros certificados.

Una organización sin fines de lucro puede recibir un mínimo de \$1,000 y un máximo de \$75,000 si:

- No puede ser reubicada sin incurrir en pérdidas sustanciales de su clientela o miembros.

Los requisitos de elegibilidad para las organizaciones sin fines de lucro son ligeramente diferentes a los requisitos de los negocios. El cálculo para las organizaciones sin fines de lucro difiere en que el pago se calcula en función del promedio anual de ingresos brutos, menos los gastos administrativos para los dos años del período especificado.

Los pagos de reubicación no se consideran ingresos

No serán considerados como ingresos los pagos de reubicación recibidos para los efectos del Código de Rentas Internas. No serán considerados como ingresos los pagos de reubicación recibidos para los efectos de la determinación de la elegibilidad o la extensión de la elegibilidad de cualquier persona para recibir asistencia en el marco de la Ley de Seguridad Social o de cualquier otra ley federal (salvo por alguna ley Federal que prevea asistencia de vivienda de bajos ingresos).

Derecho a apelar

Si no está de acuerdo con los servicios de reubicación que usted ha recibido, puede apelar por escrito al gerente regional de derechos de paso y servicios públicos en el transcurso de 90 días contados desde la fecha en que el VDOT haga su oferta de reubicación o le notifique sobre su elegibilidad para recibir un pago.

Si usted estima que la decisión del gerente regional de derechos de paso y servicios públicos fuera inaceptable, usted tiene 10 días para presentar una apelación por escrito ante el Comisionado de carreteras (Commissioner of Highways). El VDOT nombrará un panel para revisar su caso. Usted tendrá la oportunidad de presentar pruebas al panel, el cual entregará un informe por escrito al Comisionado. El Comisionado tomará una decisión y le notificaremos por escrito. Si esa decisión es inaceptable, usted tiene 30 días para recurrir ante los tribunales.

Información de contacto

Desde la fase de audiencia pública hasta el momento en que un representante del VDOT se comunique con usted personalmente, puede obtener información adicional llamando al número de teléfono correspondiente a su área, que figura en la página siguiente. Después de haber sido contactado en persona, su mejor fuente de asistencia es su representante del VDOT.

Información importante que debe recordar...

- Manténgase en contacto con su representante del VDOT.
- Todas las transacciones relacionadas con el intercambio de propiedad serán notificadas al Servicio de Rentas Internas.
- Los pagos de reubicación no tienen efectos adversos sobre:
 - Elegibilidad para seguridad Social
 - Elegibilidad para servicios de bienestar
 - Impuestos sobre la renta

Contactos del VDOT

VDOT Customer Service Center

1-800-367-7623
Los usuarios de TTY pueden llamar al 711;
Correo electrónico:
vdotinfo@vdot.virginia.gov

Western Region

(Bristol, Salem, Lynchburg and Staunton Districts)
P.O. Box 3071
731 Harrison Ave. Salem, VA 24153
(540) 387-5320
Correo electrónico:
saleminfo@vdot.virginia.gov

Northeast Region

(Culpeper, Fredericksburg and Northern Virginia Districts)
4975 Alliance Drive
Fairfax, VA 22030
(703) 259-2319
Correo electrónico:
NOVAinfo@vdot.virginia.gov

Southeast Region

(Hampton Roads and Richmond Districts)
1700 North Main St.
Suffolk, VA 23434 (757) 925-2500
Correo electrónico:
hamptonroadsinfo@vdot.virginia.gov

VDOT Central Office

(804) 786-2923
1401 E. Broad St. Richmond, VA 23219

Contacto personal

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



COMUNÍQUESE CON NOSOTROS:

1-800-FOR-ROAD

(Los usuarios de TTY-TDD deben llamar al 711)

Envíe sus preguntas o comentarios por correo electrónico a:

VDOTinfo@VDOT.Virginia.gov

SÍGANOS EN LÍNEA:

Facebook www.facebook.com/VirginiaDOT

Twitter @VaDOT

Web www.virginiadot.org