



ASISTENCIA PARA RELOCALIZACIÓN

Right of Way Division

Índice

Introducción	2
Requisitos para Asistencia	3
Aviso Anticipado	3
Algunas Definiciones Importantes	4
Sección I: Deplazados Residenciales	6
Sección II: Negocios, Granjas y Organizaciones No Lucrativas	15
Sección III: Anuncios Comerciales	21
Sección IV: Servicios para Relocalización	23
Sección V: Reclamo de Pago	26
Sección VI: Derecho de Apelación	28
Sección VII: Derechos Civiles	29

Introducción

El desarrollo de carreteras u otros servicios de transportación pública necesarios para servir y mejorar nuestro modo de vivir requiere el uso de terreno. Esto, en turno, quiere decir que a algunas personas se les requiera cambiarse a otro sitio. Su Departamento de Transportes de Texas (TxDOT, por sus siglas en inglés) está enterado de los gastos y las molestias que se causan al cambiarse de un hogar, negocio o granja. Para ayudar a quien se le requiera cambiarse, TxDOT provee pagos y servicios por medio de su programa de asistencia para relocalización.

Este folleto provee información tocante a los servicios y pagos disponibles para relocalización.

- Sección I - para desplazados residenciales;
- Sección II - para negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas;
- Sección III - cubre anuncios comerciales;
- Sección IV - cubre servicios de asistencia para relocalización;
- Sección V - cubre como cobrar un pago de relocalización; y
- Sección VI - contiene información sobre el derecho de una persona a apelar la determinación del TxDOT tocante a la cantidad de su derecho a un pago de relocalización.

Si se le requiere cambiarse como resultado de la adquisición de propiedad para un proyecto de TxDOT, un consejero de servicios de relocalización se pondrá en contacto con usted. El consejero podrá contestar sus preguntas específicas y proveerle información adicional. **Para asegurar los máximos beneficios de relocalización debe discutir cualquier cambio propuesto con el consejero para que se llegue a un acuerdo definitivo tocante los requisitos de elegibilidad.**

Nota Especial

No es posible tratar todas las necesidades y preguntas de cada persona. Este folleto es solamente para información general; no es un documento de ley, regla, o regulación.

Requisitos para Asistencia

Asistencia para relocalización está a la disposición de todos los individuos, familias, negocios, agricultores, rancheros, y organizaciones no lucrativas cuyo presente legítimo en los Estados Unidos de América que tal desplazamiento es resultado de proyectos de carreteras o transportación pública del estado. Esta asistencia se facilita tanto a inquilinos como a dueños ocupando los bienes raíces necesarios para el proyecto.

Aviso Anticipado

A cada persona desplazada se le dará suficiente tiempo para planear una mudanza ordenada, oportuna, y eficiente. Esto aplica no solamente a ocupantes de residencias sino también a toda propiedad de donde el ocupante se tiene que cambiar a otro lugar o de donde cambia su propiedad personal a otro lugar. A lo máximo práctico, a ninguna persona legalmente ocupando bienes raíces se le requerirá cambiarse de ese sitio sin menos de 90 días de aviso anticipado por escrito.

Advertencia

Para asegurar su elegibilidad y pago rápido de sus beneficios de relocalización, **usted debe** proveer a su consejero de asistencia para relocalización de TxDOT un aviso por anticipo de la fecha aproximada para la mudanza planeada y una lista de las cosas que se van a mover para que un representante del TxDOT pueda examinar la propiedad personal en los sitios de desplazamiento y de reemplazo, y supervisar la mudanza. **Un inquilino que se mueva antes de la fecha en que se principian las negociaciones para adquirir la propiedad, no calificará para ningún pago de relocalización salvo que reciba, antes de cambiarse de la propiedad, un aviso, por escrito, de su elegibilidad anticipada para relocalización.**

Algunas Definiciones Importantes

Agencia Adquisidora - La “agencia adquiriente” o “la agencia” pueda ser el Departamento de Transporte de Texas (a continuación llamado “el TxDOT”) o una subdivisión política del estado incluyendo pero no limitado a ciudades y condados.

Persona Desplazada - Cualquier persona (individuo, familia, corporación, o asociación) quien se cambia de bienes raíces o mueve propiedad personal de bienes raíces como resultado de la adquisición de esos bienes raíces, todos o parte, o como resultado de un aviso escrito de TxDOT que desocupe los bienes raíces necesarios para un proyecto estatal de carreteras o transporte. En un caso de adquisición parcial, TxDOT determinará si una persona es desplazada como resultado directo de la adquisición. Beneficios de relocalización variarán dependiendo del tipo y tiempo de ocupación de la propiedad adquirida.

Personas desplazadas se clasifican como:

- Un dueño ocupante de una propiedad residencial (incluyendo casas móviles).
- Un inquilino ocupante de una propiedad residencial (incluyendo casas móviles y cuartos para dormir).
- Un negocio, granja, u organización no lucrativa.
- Un individuo con solo bienes personales desplazados.

Negocio - Cualquier actividad legal conducida primariamente para la compra, venta, arrendamiento, y/o renta de propiedad personal o bienes raíces, o para la fabricación, tratamiento, y/o venta de productos, comodidades, o cualquier otro inmueble; o para la venta de servicios al público; o solamente para propósitos de beneficios de relocalización, anuncio(s) comerciales al aire libre; cuando los anuncios tengan que moverse como resultado de una carretera estatal o proyecto de transporte.

Familia - El vocablo “familia” indica dos o más individuos ocupando juntos una sola vivienda de familia que:

- Son relacionados por sangre, adopción, matrimonio, o tutela legal que viven juntos como unidad de familia, más todos otros individuos sin tomar en cuenta ligas de sangre o de ley que viven con o se consideran parte de la unidad familiar, o
- No son relacionados por ligas de sangre o de ley pero viven juntos por acuerdo mutuo.

Granja - Cualquier actividad conducida solamente o primariamente para la producción de productos o comodidades de agricultura, incluyendo árboles maderables, para venta y uso casero, y comúnmente produciendo tales productos o comodidades en suficiente cantidad para contribuir sustancialmente al mantenimiento del operador.

Comienzo de Negociaciones - La fecha en cual la agencia adquisidora hace su primer oferta escrita a un dueño de bienes raíces, o al representante del dueño, para comprar los bienes raíces para un proyecto estatal de carreteras o transporte.

Organización No Lucrativa - Cualquier organización que está incorporada bajo las leyes aplicables de un estado como organización no lucrativa, y dispensada de pagar impuestos federales sobre ingresos bajo la sección 501 del Código de Recaudación Interna (Internal Revenue Code).

Negocio Pequeño - Un negocio con cuando menos uno, pero no más de 500 empleados trabajando en el sitio que se está adquiriendo.

Sección I:

Desplazados Residenciales

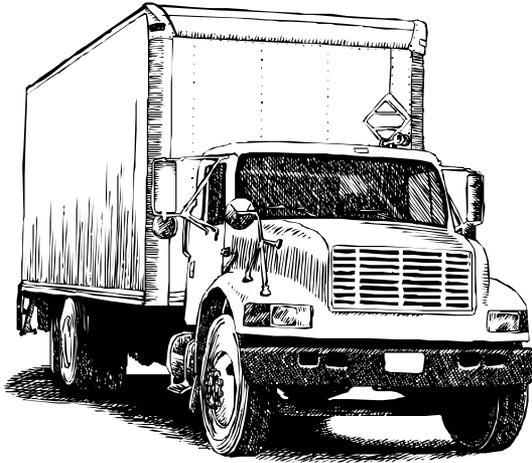
Reembolso de Gastos de Mudanza

Si usted califica como persona desplazada, usted tiene derecho a reembolso de sus costos de mudanza y ciertos gastos relacionados incurridos en moverse. Los métodos de moverse y los varios tipos de pagos de mudanza se explican en seguida.

Individuos y Familias

Individuos y familias desplazadas pueden elegir que se les paguen a base de costos de mudanzas actuales y razonables y gastos relacionados, o en acuerdo con un programa de costos fijos. Sin embargo, **para asegurar su elegibilidad y reembolso rápido de gastos de mudanza, usted debe comunicarse con el consejero de asistencia de relocalización de TxDOT antes de moverse.**

Puede Elegir de:



**Costos de Mundanza
Reales y Razonables**

Incluyendo:

- Embalaje y Desembalaje
- Almacenamiento Temporario
- Transportación
- Primas de Seguro
- Otros Costos Relacionados

-0-

**Costos
Fijos**

**Basado en
Número de Cuartos**

Costos de Mudanza Reales y Razonables

Se le puede pagar por sus costos reales y razonables de mudanza y gastos relacionados cuando el trabajo se hace por una empresa comercial. El reembolso se limitará a una distancia de 50 millas.

Gastos relacionados pueden incluir:

- Embalaje y desembalaje de propiedad personal.
- Desconexión y reconexión de artefactos de hogar.
- Almacenamiento temporario de propiedad personal.
- Seguro mientras la propiedad está almacenada o en tránsito.
- Cuotas de entrada a un parque de viviendas móviles.

Advertencia

Gastos deben ser necesarios y razonables según TxDOT y comprobados por recibos. Antes de tomar acción o hacer gastos de mudanza, verifique su elegibilidad para reembolso con su consejero de asistencia para mudanza.

Programa de Costos Fijos

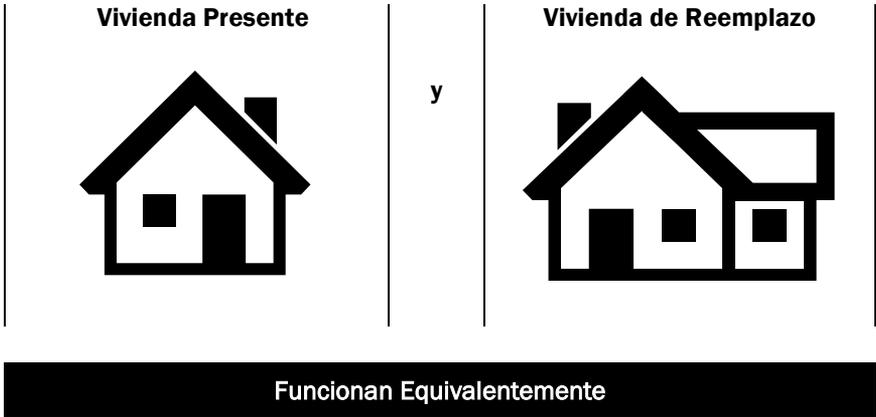
O usted puede elegir que se le pague a base de un programa de costos fijos. Este pago se basa en el número de cuartos en su vivienda. Recibos no son necesarios. Bajo esta opción, no será elegible para reembolso de los gastos relacionados.

Pagos para Viviendas de Reemplazo

Pagos para viviendas de reemplazo se pueden comprender mejor si usted se familiariza con el sentido de los términos siguientes.

- “Comparable” y “Digno, Seguro y Sanitario” (DSS)
- Estos términos se explican en las páginas siguientes.

Un Reemplazo “Comparable” Significa Que Su...



Sobre:

- Número de Cuartos
- Espacio de Vivienda
- Ubicación
- Pies Cuadrados

Una vivienda de reemplazo comparable tiene que ser digna, segura, y sanitaria, y debe ser equivalente en función a su vivienda presente. Mientras no necesariamente idéntica a su vivienda presente, el reemplazo debe tener ciertos atributos:

- Similar número de cuartos y espacio de vivienda.
- Ubicada en un área no sujeta a condiciones ambientales desfavorables.
- En general, no ser menos deseable que su locación presente con respecto a servicios públicos y facilidades comerciales y públicas.
- Actualmente disponible a usted y dentro de sus alcances financieros.
- Ubicada en un sitio tamaño típico para desarrollo residencial con las mejoras normales al sitio.

Digna, Segura, y Sanitaria (DSS)...

Viviendas de reemplazo deben ser dignas, seguras, y sanitarias. Esto indica que satisface todos los requisitos mínimos establecidos por el estado y que es conforme a los códigos aplicables de vivienda y ocupación.

La vivienda debe:

- Estar sólida en su estructura, segura contra la intemperie, y en buen estado de reparación.
- Tener un sistema seguro de alambrado eléctrico adecuado para alumbramiento y aparatos electrodomésticos.
- Tener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (aproximadamente 70 grados) excepto esas áreas donde las condiciones del clima no requieren dicho sistema.
- Tener tamaño adecuado con respecto al número de cuartos y el área del espacio de vivienda necesaria para acomodar a la(s) persona(s) desplazada(s).
- Tener un cuarto de baño, bien alumbrado y ventilado con privacidad y un lavamanos, baño o ducha, e inodoro, todos funcionando en buen orden y debidamente conectados a abastecimientos apropiados de agua y un sistema de drenaje.
- Tener un espacio para cocina con un fregadero completamente utilizable, debidamente conectado a agua potable fría y caliente y a un sistema de drenaje, y con espacio adecuado y conexiones para una estufa y un refrigerador.
- Tener salida libre conduciendo a un espacio seguro y abierto a nivel de tierra.
- Estar libre de barreras que impidan entrada, salida, o uso razonable de la vivienda en caso de una persona desplazada y físicamente desventajada.

Pagos para Viviendas de Reemplazo Se Separan en Tres Tipos Básicos:

- Suplemento para Comprar (página 12)
- Asistencia para Rentar (página 13)
- Asistencia con el Enganche (página 13)

El tipo de pago depende en si usted es dueño o inquilino, y en cuanto tiempo ha vivido en la propiedad que se está adquiriendo antes de que principien las negociaciones.

Periodos Básicos de Tiempo De Ocupación y a lo que Tiene Derecho

Hay un requisito básico de periodo de ocupación que determina el tipo de pago por vivienda de reemplazo a cual tiene derecho. El periodo de ocupación simplemente significa el número de días que usted ocupó la vivienda inmediatamente antes de la fecha cuando la agencia adquirente inició las.

Dueños que estaban en ocupación 90 días o más inmediatamente antes del principio de negociaciones pueden ser elegibles para un suplemento para comprar.

Si usted es un inquilino que ha estado en ocupación 90 días o más inmediatamente antes del principio de negociaciones, puede ser elegible para asistencia de un pago de renta o para un enganche.

Si usted ha estado en ocupación menos que 90 días antes del principio de negociaciones y la propiedad se adquiere más tarde, o si usted ocupa la propiedad después del principio de negociaciones y todavía ocupa en la fecha de adquisición, puede usted ser elegible para asistencia con su renta o con el enganche. Comuníquese con su consejero de relocalización para más detalles.

Suplemento para Comprar (Dueños Ocupantes de 90 Días o Más)

Si usted es dueño y ha ocupado su vivienda por 90 días o más inmediatamente antes del principio de negociaciones, puede usted ser elegible - además de la compensación justa por su propiedad - para un suplemento para compra así como asistencia para los costos necesarios para comprar una vivienda comparable de reemplazo que sea digna, segura, y sanitaria. El departamento computará el pago máximo por cual usted puede ser elegible a recibir. **Usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de un (1) año.**

El Suplemento para Comprar Incluye:

Diferencia en Precio

El pago por diferencia en precio es la cantidad de la vivienda de reemplazo que excede al costo de adquisición de la vivienda de desplazamiento. El pago por diferencia en precio y los pagos siguientes son además del precio de adquisición pagado por su propiedad.

Aumento en Costo de Interés de Hipoteca

Se le puede reembolsar el aumento en costos del interés hipotecario si el tipo de interés en su nueva hipoteca excede el tipo de su hipoteca presente. Para ser elegible, la vivienda adquirida debe haber estado gravada por una hipoteca en buena fe que era un gravamen válido por no menos de 180 días inmediatamente antes de iniciarse las negociaciones.

Gastos Incidentales de Viviendas de Reemplazo

También se le puede reembolsar por otros gastos como gastos razonables incurridos por aplicaciones para préstamos, honorarios para archivar documentos, y ciertos otros costos de cierre. Esto no incluye gastos anticipados como impuestos sobre bienes raíces y seguros sobre propiedad o costos por servicios normalmente pagados por vendedores de propiedades residenciales o proporcionadas por compañías aseguradoras de títulos de propiedad y agentes de cierre como parte de otros de sus servicios.

Suplemento Para Asistencia de Renta (Dueños Ocupantes e Inquilinos de Menos de 90 Días)

El suplemento para asistencia de renta fue diseñado para facilitarle a rentar una vivienda de reemplazo digna, segura, y sanitaria. Si elige rentar una vivienda de reemplazo y los pagos de renta son más que los que estaba pagando, puede tener derecho a un pago de suplemento para renta. TxDOT determinará el pago máximo a cual pueda tener derecho de recibir de acuerdo con procedimientos establecidos. El pago suplemental para rentar se hará en un solo pago a menos que TxDOT determine que el pago debe ser pagado en plazos. Para ser elegible, usted tiene que rentar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de un (1) año.

Todos los desplazados elegibles tienen la libertad de elección al escoger una vivienda de reemplazo. Si una persona desplazada decide no aceptar la vivienda de reemplazo ofrecida por TxDOT, él o ella pueden escoger una vivienda de reemplazo de su gusto siempre que cumpla con los requisitos de vivienda DSS.

Asistencia con el Enganche

Dueños-ocupantes de menos de 90 días pueden ser elegibles para asistencia con el enganche, y gastos incidentales, no en exceso del costo aprobado para el suplemento de asistencia para renta.

Gastos incidentales de viviendas de reemplazo incluyen gastos razonables de aplicaciones para préstamos, archivo de documentos, y ciertos otros costos de cierre. Estos no incluyen gastos anticipados, como impuestos sobre bienes raíces y seguros sobre propiedad. También pueda ser elegible para un reembolso de cuotas de origen o toma de préstamos, si dichas cuotas son normales a tramitaciones de bienes raíces en su localidad y no representan interés anticipado.

Recuerde que debe comprar y ocupar su vivienda DSS dentro de un (1) año de su mudanza (para dueños) o un (1) año de la fecha de la notificación de desalojo (para inquilinos) de 90 días.

Ley de Vivienda Equitativa

La Ley de Vivienda Equitativa (actualmente, Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968) expone la política de los Estados Unidos de proveer, dentro límites constitucionales, vivienda equitativa.

Esta Ley y Leyes subsiguientes y enmiendas hacen ilegales a prácticas discriminatorias en la compra y renta de la mayoría de unidades residenciales si están basadas en raza, color, religión, sexo u origen nacional.

Cuando posible, a personas pertenecientes a minorías se les dará oportunidades razonables de relocalizar a viviendas de reemplazo dignas, seguras, y sanitarias a su alcance financiero, no necesariamente ubicadas en áreas de concentración de minorías. Esta política, sin embargo, no requiere que una agencia adquisidora provea un pago más que lo necesario para que la persona se relocalice a una vivienda de reemplazo comparable.

A Todo Desplazado Residencial

La cosa más importante que recordar es que la vivienda de reemplazo que usted escoja tiene que cumplir con los requisitos básicos de “digna, segura y sanitaria.”

No:

- Firme un contrato de venta o un convenio para rentar **hasta** que un representante de TxDOT inspeccione y certifique por escrito que la vivienda que propone comprar o rentar cumple los requisitos básicos.
- Peligre su derecho de recibir un pago de vivienda de reemplazo ocupando una vivienda que no cumpla con los requisitos.

Sección II: Negocios, Granjas y Organizaciones No Lucrativas

Reembolso de Costos de Mudanza

Dueños u inquilinos se pueden pagar a base de gastos actuales razonables de mudanza y gastos relacionados o, bajo ciertas circunstancias, un pago fijo.

A. Gastos actuales razonables de mudanza se pagan cuando la mudanza se lleva a cabo por una empresa de mudanza profesional o si se cambia “por sí mismo” (página 16). Gastos relacionados, tal como pérdidas de propiedad personal (página 18), y gastos de buscar un sitio de reemplazo (página 18) también pueden ser reembolsables. También se le puede reembolsar por gastos incurridos en restablecer su negocio (página 18).

o,

B. Puede ser elegible para recibir un pago fijo. Este pago se basa en los ingresos netos anuales del negocio o de la granja, no en exceso de \$40,000. Para una organización no lucrativa, el pago fijo es el promedio de los ingresos brutos de dos años menos gastos administrativos. Se deben cumplir ciertas condiciones para calificar para un pago fijo. Vea página 19.

Gastos Actuales Razonables de Mudanza



Incluyendo

Pérdidas de Propiedad Personal

Más

Gastos en Búsqueda de Sitio de Reemplazo

Más

Gastos para Restablecer su Negocio

Reembolsos de gastos de mudanza se limitan a costos razonables y necesarios asociados con una mudanza de no más de 50 millas de la ubicación original.

Aviso

Gastos deben ser necesarios y razonables según TxDOT y respaldados con los recibos pertinentes. Antes de tomar una acción o incurrir cualquier gasto de mudanza, verifique su elegibilidad para reembolso con su consejero de mudanza.

Dos Maneras de Mover Su Empresa

- *Empresa de Mudanza Profesional.* Se le puede pagar los costos efectivos y razonables de su mudanza llevada a cabo por una empresa de mudanza profesional. Todos sus gastos deben ser comprobados por recibos o facturas para asegurar pago pronto de su reclamo de costos de mudanza. Ciertos otros gastos también son reembolsables: como empaque, encajonamiento, desempaque, desencajonamiento, desconexión, desarme, cambio, rearme, y reinstalación de maquinaria, equipo, y otra propiedad personal. Otros gastos como costos de almacenamiento temporario, seguros mientras en tránsito o almacenamiento, y el costo de nuevas licencias o permisos también pueden ser reembolsables.
- *Mudanza “Por Sí Mismo.”* Si decide tomar responsabilidad total por toda o parte de la mudanza, TxDOT puede aprobar un pago negociado, no en exceso de la oferta o presupuesto aceptable más bajo preparado por empresas de mudanza calificadas, consultores de mudanza, o un empleado calificado del departamento. Si no se pueden obtener dos ofertas o presupuestos aceptables, o si usted decide cambiarse “por sí mismo” a base de costos efectivos, su pago de mudanza se pueda basar sobre gastos efectivos y razonables comprobados por facturas pagadas u otra evidencia de los gastos actuales. Presupuestos de costos u ofertas para mudanzas “por sí mismo” negociadas se obtendrán por TxDOT. Además, pagos por mudanzas “por sí mismo” se deben aprobar por TxDOT antes del principio de la mudanza propuesta

Notificación e Inspección

Para asegurar elegibilidad y pago pronto por gastos de mudanza, debe proveer a TxDOT noticia anticipada por escrito de la fecha aproximada para la mudanza planeada, para que TxDOT pueda examinar la propiedad personal en los sitios de desplazamiento y reemplazo y monitoree la mudanza.

Pérdidas Directas de Bienes Personales Tangibles/Compra de Bienes Personales Reemplazados

Negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas puedan ser elegibles para un pago por pérdidas directas y actuales de propiedad personal tangible o la compra de sustituto personal propiedad incurridas como resultado de la mudanza o discontinuación de la operación. Este pago varía dependiendo si el artículo se reemplaza o no; sin embargo no puede exceder el costo estimado de mudanza y reinstalación.

Su consejero de relocalización le explicará este procedimiento en detalle si se enfrenta con esta situación.

Gastos para Restablecer el Sitio de Reemplazo

Un negocio pequeño (no más de 500 empleados), granja u organización no lucrativa puede ser elegible para recibir un pago, que no exceda \$25,000, para gastos actualmente incurridos para reubicar y reestablecer en otro sitio. Estos costos de restablecimiento deben ser razonables y necesarios según TxDOT. Su consejero de relocalización le explicará sobre los gastos elegibles incluidos bajo esta categoría de asistencia de relocalización.

Gastos de Búsqueda para Propiedad de Reemplazamiento

Negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas tienen derecho a reembolso por los gastos efectivos y razonables incurridos en búsqueda de propiedad de reemplazamiento no en exceso de \$2,500. Gastos pueden incluir transportación, comidas, y hospedaje fuera de su domicilio; el valor razonable del tiempo usado durante la búsqueda; honorarios pagados a agentes de bienes raíces, corredores o consultores (excluyendo comisiones); y otros gastos que TxDOT determine ser razonables y necesarios.

Pago Fijo (En Lugar De)

Negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas puedan ser elegibles para un pago fijo en lugar del pago por gastos de mudanza, gastos de restablecimiento, pérdidas de propiedad personal, y gastos de búsqueda. El pago fijo no puede ser menos de \$1,000 o más de \$40,000.

Para que un negocio pueda ser elegible para un pago fijo, TxDOT tiene que determinar que todo lo siguiente aplica:

1. El negocio tiene o renta propiedad personal que se tiene que mover en relación con su desplazamiento y por cual gastos se incurrirían al mudarse.
2. El negocio no se puede relocalizar sin una pérdida substancial de su clientela actual.
3. El negocio no es parte de una empresa comercial con más de tres otras entidades que no se están adquiriendo y no están bajo el mismo propietario y participan en las mismas o actividades similares.
4. El negocio no se conduce en una vivienda desplazada con el único propósito de rentar dicha vivienda a otros.
5. El negocio no se conduce en el sitio desplazado con el único propósito de rentar el sitio a otros.
6. El negocio contribuyó substancialmente a los ingresos de la persona desplazada durante los dos (2) años sujetos a impuestos anteriores al desplazamiento.

Para que el dueño de una granja sea elegible para un pago fijo, la operación granjera debe ser desplazada por una adquisición total o parcial. En el caso de adquisición parcial, TxDOT tiene que determinar que la adquisición causó el desplazamiento del operador o que causó un cambio substancial en la naturaleza de la operación granjera.

Para que una organización no lucrativa pueda ser elegible para un pago fijo, debe proveer prueba de su calificación como organización no lucrativa bajo las leyes federales o estatales aplicables.

Solicitudes para pagos fijos en lugar de gastos efectivos deben ser presentadas a TxDOT antes de la mudanza propuesta de la propiedad de desplazamiento.

- Cuando el reclamo de pago fijo se escoge, un negocio, granja, u organización no lucrativa no podrá reclamar otro tipo de costos de mudanza.
- No todos los negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas puedan ser elegibles para este tipo de pago. Comuníquese con su consejero de relocalización para más detalles.

Sección III: Anuncios Comerciales

El dueño de cualquier anuncio(s) comercial al aire libre es elegible para un pago de desplazamiento por gastos efectivos y relacionados a mudanza.

Tipos de Pagos por Anuncios Comerciales

Gastos Efectivos

Gastos de mudanza efectivos y razonables se puedan pagar cuando la mudanza se hace por un profesional calificado (página 8). Reclamos para dichos gastos deben ser comprobados con recibos detallados u otra evidencia verificable de los gastos incurridos.

Por Sí Mismo

Si usted elige tomar responsabilidad total por parte o toda la mudanza, TxDOT puede aprobar un pago negociado como detallado en la página 17. Pagos negociados por mudanzas por sí mismo deben ser aprobados por el TxDOT antes de que principie la mudanza propuesta.

- **Pérdidas Directas de Gastos de Bienes Personales**

Este pago se basa en el costo depreciado de reproducción del anuncio menos el producto de su venta, o el costo presupuestado de mover el anuncio sin tomar en cuenta su almacenaje, cual costo sea el menos.

o

- **Compra de Bienes Personales Reemplazados**

Es pago se basa en el costo de recambio de mismo clase letrero (signo) menos el venta/intercambia, o el costo estimado para of movimiento del existente letrero (signo), sin cuenta por almacenamiento, el que es menos costo.

Gastos de Búsqueda

Dueños de anuncios comerciales desplazados tienen derecho a reembolso por gastos efectivos y razonables incurridos en búsqueda de un sitio para el anuncio (página 18), no en exceso de \$2,500.

Aviso

Para asegurar elegibilidad y pago pronto por gastos de mudanza, usted debe proveer a TxDOT noticia anticipada por escrito de la fecha aproximada de la mudanza planeada y un dibujo del anuncio desplazado indicando su tamaño (dimensiones), número de postes, tipo de materiales, alumbrado, y la materia anunciada.

También, anuncios comerciales que se mueven a sitios que no son conformes con las disposiciones de embellecimiento de carreteras del Acta Estatal de Abolición de Basura (Texas Litter Abatement Act) no serán elegibles para un pago de relocalización.

Sección IV:

Servicios para Relocalización

Servicios para Asistencia de Relocalización

Cualquier individuo, familia, negocio o granja desplazada por un programa estatal de carretera o transporte se le ofrecerá servicios para asistencia en relocalización con el propósito de localizar en un sitio adecuado de reemplazo. Servicios en relocalización son proveídos por personal calificado empleado por TxDOT. Estos servicios son para ayudarle a relocalizarse con éxito.

Consejeros de asistencia de relocalización están para ayudarle y para aconsejarle; no deje de hacer pleno uso de sus servicios. No deje de hacer preguntas, y asegurarse que entiende bien todos sus derechos y beneficios de relocalización.

Contacto Personal

Un consejero de relocalización se pondrá en contacto con usted personalmente. Servicios y pagos de relocalización se le explicarán de acuerdo con su elegibilidad. Durante la entrevista inicial, sus requisitos y deseos se determinarán, igual como su necesidad de asistencia. No se le puede requerir moverse si no se le otorga cuando menos una vivienda comparable. Cuando posible, viviendas comparables se inspeccionarán antes de que se le ofrezcan para asegurar que cumplen con los requisitos de dignidad, seguridad, y sanidad.

Además, el consejero de relocalización le dará listados actuales de otras viviendas de reemplazo disponibles. Se le proveerá transporte para inspeccionar viviendas disponibles, especialmente si usted es anciano o está incapacitado. El departamento también proveerá consejo o le ayudará a conseguir asistencia de otras fuentes disponibles para reducir dificultades en adaptarse a su nueva sitio. Información sobre programas federales, estatales y locales que ofrecen asistencia también está disponible.

Asistencia a Negocios y Granjas

El consejero de relocalización le asistirá a localizar propiedades comerciales y granjas. Se tomarán medidas para reducir los daños económicos y para aumentar la probabilidad de que puedan relocalizarse en la comunidad afectada. El consejero también explorará y proveerá consejo sobre fuentes posibles de fondos y asistencia de otras agencias locales, estatales, y federales.

Servicios Sociales Proveídos por otras Agencias

Su consejero de relocalización estará enterado de los servicios proveídos por otras agencias públicas y privadas en su comunidad. Si usted tiene necesidades especiales, el consejero hará todo esfuerzo para asegurar los servicios de esas agencias con personal calificado para ayudarlo. Hágale saber sus necesidades para que usted reciba la ayuda que requiere.

Oficina de Relocalización

Además de contactos personales por el consejero de relocalización, la agencia de TxDOT pueda establecer una oficina de relocalización en o cerca de un proyecto donde un número considerable de personas se van a relocalizar. Oficinas de relocalización en dichos proyectos están abiertas durante horas convenientes, incluyendo por la noche cuando necesario.

La oficina mantiene una variedad de información sobre:

- Listados de propiedades de reemplazo disponibles
- Leyes locales de viviendas y códigos de construcción
- Servicios sociales
- Depósitos de valores y plazos de interés
- Enganches usuales
- Requisitos de préstamos de Asuntos de Veteranos (VA) y Administración Federal de Vivienda (FHA)
- Impuestos sobre bienes raíces
- Información educativa del consumidor sobre viviendas

Visite su oficina de relocalización si hay una establecida, será más que bienvenido.

Asistencia Consultiva de Relocalización

Lista de Control

Esta lista de control es un resumen de la asistencia consejera de relocalización que usted puede razonablemente esperar recibir si usted es desplazado por un proyecto estatal de carreteras o transportación. Además, se le requiere a TxDOT que coordine sus actividades de relocalización con otras agencias causando desplazamiento para asegurar que toda persona desplazada reciba beneficios de relocalización equitativos y consistentes.

El consejero de relocalización entrevistará a personas desplazadas para:

- Determinar necesidades y preferencias
- Explicar sus beneficios de relocalización
- Ofrecer asistencia
- Ofrecer transportación si es necesaria
- Asegurar la disponibilidad de propiedad comparable antes de desplazamiento
- Proveer inscripciones al corriente de propiedades comparables
- Proveer por escrito la cantidad del pago para vivienda de reemplazamiento
- Inspeccionar viviendas para aceptabilidad de DSS
- Proveer información sobre otros programas federales y estatales ofreciendo asistencia
- Proveer consejo para minimizar dificultades

Sección V: Reclamo de Pago

¿Cómo obtengo mi pago de relocalización?

Usted debe presentar un reclamo para reembolso departamento le proveerá las formas de reclamo necesarias, le asistirá a llenarlas, y le explicará el tipo de documentación, si algún, que necesita someter para recibir sus pagos de relocalización.

Si los gastos que tiene que hacer antes de su mudanza le causan dificultades, discuta sus necesidades financieras con TxDOT.

¿Cuándo debo presentar mi reclamo?

Debe presentar todos sus reclamos no más tarde que 18 meses después de moverse o de que se le requiera moverse. Sin embargo, es a su ventaja presentarlo lo más pronto posible después de que se mueva. Lo más pronto que someta su reclamo, lo más pronto se puede tratar y pagar.

Si no puede presentar su reclamo dentro de 18 meses, el departamento puede extender este término de tiempo por una causa justa.

Se requiere que el departamento le pague pronto después de que usted presente un reclamo aceptable. Si hay un asunto sobre su derecho de recibir un pago de relocalización o a la cantidad del pago, se le notificará, por escrito, del problema y lo que usted pueda hacer para resolver el asunto.

Pagos Duplicados

No se hará ningún pago bajo el Programa de Relocalización si la persona desplazada es elegible para recibir otro pago bajo ley que tiene substancialmente el mismo propósito y efecto que el pago de relocalización.

Otro Beneficio Importante



No Afecta Desfavorablemente a:

- Elegibilidad Para Seguro Social**
- Elegibilidad Para Beneficencia Social**
- Impuestos Sobre Ingresos**

Ningún pago de relocalización recibido se considerará como ingreso para propósito del Código de Recaudación Interna (Internal Revenue Code) o para determinar la calificación o el grado de calificación de cualquier persona para asistencia bajo el Acta de Seguridad Social (Social Security Act) o cualquier otra ley federal.

Sección VI: Derecho de Apelación

Si usted cree que el TxDOT no ha determinado debidamente su elegibilidad para, o la cantidad de, un pago, puede apelar al Comité de Revisa de Asistencia para Relocalización del TxDOT. Solicitudes se deben presentar por escrito, TxDOT le asistirá en presentar una apelación y le explicará los procedimientos necesarios. Se le dará una oportunidad plena y pronta a audiencia por el comité de revisión. Tiene derecho a representación por consejero legal u otro representante respecto a la apelación (pero solamente a su propio gasto).

El comité de revisión considerará toda justificación pertinente y materia sometida por usted y otra información disponible necesaria para asegurar una revisión equitativa. Este comité proveerá de una determinación escrita resultante de la apelación, con una explicación de la base de la decisión.

Sección VII: Derechos Civiles

De acuerdo con el Título VI del Acta de Derechos Civiles del 1964 y otros estatutos relacionados, es la política de del departamento asegurar que ninguna persona, basado en raza, religión (donde el objetivo primario de la ayuda financiera es proveer empleo. 42 U.S.C. §2000d-4) color, país de origen, género, edad, represalias o incapacidad, será excluida de participar en o negado beneficios de o de otra manera sujeto a discriminación en cualquiera de nuestras actividades y programas.

Si usted cree que ha experimentado discriminación o que sus derechos han sido violados en cualquier programa o actividad del departamento, puede presentar una Demanda Título VI de Discriminación.

Se puede obtener la forma para Queja de Discriminación del Título VI por medio de:

- Visitar al sitio web de TxDOT al:
www.txdot.gov/inside-txdot/office/civil-rights/contact.html
- Ponerse en contacto con la Oficina de Derechos Civiles al 1-866-480-2518.
- Visitando la Oficina de Derechos Civiles al 200 E. Riverside Drive, 2º piso, Austin, Texas 78704.

Si tiene algunas preguntas sobre como completar esta forma, puede ponerse en contacto con la Oficina de Derechos Civiles al número arriba citado. Solicitándolo, se le puede ofrecer ayuda si usted tiene inglés limitado, o está incapacitado. Se pueden presentar demandas usando otro formato p Ej. disquete, cinta magnetofónica, o en Braille.

Si tiene impedimentos de habla o audición, marque al Texas Relay al 1-800-735-2988 o al 711 para ayuda.

La Oficina de Derechos Civiles del departamento le notificará al recibir su demanda.

Notes

Notes

Notes

Oficina de Relocalización

Puede ponerse en contacto con la oficina de relocalización en la dirección siguiente para asistencia consejera de relocalización o para información sobre la ley estatal y procedimientos que regulan este programa.