

¿Qué sucede si se necesita su propiedad para un centro de transporte?



Office of Right of Way
One Georgia Center
600 W. Peachtree St. NW
Atlanta, GA 30308

dot.ga.gov

Rev.: dic de 2019



Revisado en diciembre de 2019

Índice

- 1 El Departamento de Transporte de Georgia necesita su ayuda
 - ¿Por qué se necesita mi propiedad?
 - ¿El Departamento de Transporte de Georgia (GDOT) tiene derecho a adquirir mi propiedad?
 - ¿Con cuánto tiempo de antelación sabré que se necesita mi propiedad?
- 2 ¿Se me pagará por mi propiedad?
- 3 Ventajas de venderle una propiedad al Departamento de Transporte de Georgia
- 4 ¿Quién prepara la escritura y maneja el cierre de venta?
 - ¿Qué sucede si no se puede llegar a un acuerdo de venta?
- 5 ¿Es posible que conserve mi casa u otros edificios?
- 6 ¿Cuándo debo desalojar mi propiedad?
 - ¿Puedo mudarme antes de las negociaciones para adquirir mi propiedad?
 - ¿Qué sucede si necesito asistencia con la reubicación?
- 7 Las personas que no están presentes de forma legal en los EE. UU. no son elegibles para los beneficios de la asistencia para reubicación
- 8 Beneficios de la asistencia para reubicación: mudanza
 - ¿Tendré que pagar los costos de la mudanza para transportar mi mobiliario y otros bienes personales?
- 9 Beneficios de la asistencia para reubicación: residencial
 - Personas elegibles para pagos de mudanza
 - Pagos de mudanza para personas y familias
- 11 Pagos de vivienda de reemplazo a propietarios
 - Determinación del pago de vivienda de reemplazo*
 - Aumento de costos de intereses hipotecarios
- 12 El propietario conserva su vivienda y la usa como vivienda de reemplazo
 - Costos de cierre de venta
 - El propietario conserva su vivienda y la usa como vivienda de reemplazo
- 13 La inspección debe realizarse antes de cualquier acuerdo para la vivienda de reemplazo
- 14 Pagos de suplemento de alquiler y pagos iniciales
 - Casas móviles
- 15 Pagos de vivienda de reemplazo en caso de expropiación
- 16 Beneficios de la asistencia para reubicación: negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro
 - Pagos de mudanza: negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro
- 18 Costos de restablecimiento
- 20 Gastos reales y razonables para la búsqueda de una ubicación de reemplazo
- 21 Determinación de pagos: negocios y granjas
- 22 Asistencia para reubicación e información adicional para todos
 - Efectos de los beneficios de la asistencia para reubicación en ingresos
 - Apelaciones
- 23 Ley de Vivienda Justa de 1968
 - La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1992
- 24 Control de derecho de paso
 - Ley ambiental
 - Oficinas del Departamento de Transporte de Georgia en cada distrito



Primer distrito

770-532-5500
Gainesville

Segundo distrito

478-552-4601
Tennille

Tercer distrito

706-646-6900
Thomaston

Cuarto distrito

229-386-3280
Tifton

Quinto distrito

912-427-5711
Jesup

Sexto distrito

770-387-3602
Cartersville-White

Séptimo distrito

770-986-1011
Chamblee

Control de derecho de paso

El Departamento debe utilizar el Derecho de Paso transmitido a efectos de la vía pública para ese propósito exclusivamente, excepto aquellas invasiones que sean admisibles por el permiso del Departamento. Al propietario del terreno adyacente u otras personas no se les permite usar el derecho de paso para estacionamiento permanente, almacenamiento de materiales, exposición de mercancías, montaje de carteles, cercas u otras estructuras. Antes de planificar la construcción adyacente al derecho de paso, el propietario debe comunicarse con el Ingeniero del Distrito correspondiente, según se menciona en este folleto, para obtener los formularios de solicitud de un permiso de entrada. La oficina del Ingeniero del Distrito brindará asistencia para asegurar las entradas admisibles que no están específicamente previstas en los planos de construcción. En los proyectos de acceso limitado, no se permiten entradas a lo largo del derecho de paso de acceso limitado.



Ley ambiental

La compra de propiedades por parte del Departamento de Transporte no limita la responsabilidad ambiental del beneficiario o el otorgante conforme al Título Federal 40 del Código de Regulaciones Federales (Code of Federal Regulations, CFR), Sección 280.12 u otras leyes ambientales estatales o federales que apliquen.

Oficinas del DOT de Georgia en cada distrito

El mapa que se muestra en este folleto indica la ubicación de las oficinas del Departamento en cada distrito donde puede obtener información adicional con respecto a las regulaciones que se describen en este folleto.

El DOT de Georgia necesita su ayuda

El Departamento de Transporte (Department of Transportation, DOT) de Georgia (GDOT o el Departamento) debe adquirir terrenos para mejorar el sistema de transporte del estado, en particular si la infraestructura fue construida hace años y ha sobrevivido a su uso previsto. Si usted posee o alquila una propiedad cerca de un centro de transporte que existe o está propuesto, le interesará el procedimiento que el Departamento utiliza para adquirir el derecho de paso necesario.

Este folleto explica por qué es posible que se necesite su propiedad, sus derechos como propietario o inquilino de una propiedad, y responde algunas de las preguntas que pueden surgir si se necesita su propiedad para un proyecto de mejora del transporte. Este folleto está diseñado para su uso como una descripción general. Para obtener información más detallada, consulte con el representante del DOT de Georgia asignado para la adquisición de su propiedad.

¿Por qué se necesita mi propiedad?

El estado de Georgia está comprometido en un proceso continuo de mejora de sus sistemas de transporte. Muchos factores se analizan y evalúan críticamente en la ubicación y diseño de los sistemas de transporte actuales. Algunos de los factores considerados incluyen la necesidad del público que viaja, una población del estado que crece rápidamente, el entorno empresarial, aspectos de seguridad y la estética. Los proyectos incluyen reparar o reemplazar puentes deteriorados, mejorar la seguridad de carreteras o intersecciones, agregar carriles adicionales para aumentar la capacidad, entre otros. Los centros de transporte no solo deben transportar personas, bienes y servicios, sino que deben planificarse y diseñarse para conectarse con las comunidades, tanto urbanas como rurales.

¿El Departamento de Transporte de Georgia (GDOT) tiene derecho a adquirir mi propiedad?

La Constitución de Georgia y la Constitución de los Estados Unidos establecen que la propiedad privada se puede adquirir para propósitos públicos y que se debe pagar una compensación justa por toda la propiedad que se adquiera de esta forma.

¿Con cuánto tiempo de antelación se me notificará que se necesita mi propiedad?

El Departamento informará al propietario sobre negociaciones reales con antelación. El Departamento lleva a cabo audiencias públicas, reuniones y visitas individuales. Usted no debería actuar con base en los rumores. Asegúrese de disponer de los hechos del Departamento antes de construir o tomar decisiones o cambios importantes sobre la propiedad. Tome en cuenta que la inspección de terrenos cerca de la propiedad de un propietario no significa que el GDOT utilizará la ubicación para un proyecto de transporte.

¿Se me pagará por mi propiedad?

Tiene derecho a recibir el valor justo de mercado por su propiedad. El valor de mercado se define como el precio más estimado que una propiedad debería ofrecer en un mercado competitivo y abierto conforme a todas las condiciones necesarias para una venta justa, con el comprador y el vendedor, cada uno actuando con prudencia, conocimiento de causa y asumiendo que el precio no resulte afectado por un estímulo indebido. Implícito en esta definición se encuentra la consumación de una venta a partir de una fecha específica y la transferencia del título del vendedor al comprador. Este valor se determina a partir de tasaciones preparadas por tasadores altamente calificados. A usted o su representante designado se le brindará la oportunidad de acompañar al tasador durante la inspección que realice de su propiedad.

Todas las tasaciones son revisadas por tasadores de revisión calificados y expertos. Se verifica la precisión de las tasaciones con el fin de asegurarse de que no se hayan pasado por alto ni omitido ningún elemento de valor admisible. Se le ofrecerá el monto total del valor justo de mercado que resulte de la estimación del tasador de revisión. No habrá intento alguno de comprar su propiedad por un monto menor. Esta oferta se le hará a usted por escrito y establecerá la fecha legal de inicio de negociaciones por parte del Departamento para comprar su propiedad.

Si se necesita toda su propiedad, se le ofrecerá el valor justo de mercado de toda la propiedad. Si solo se necesita una parte de su propiedad, se le ofrecerá el valor justo de mercado de esa parte que se debe adquirir más cualquier daño que resulte en la propiedad restante. Si el Departamento clasifica el resto como un remanente no rentable, el Departamento ofrecerá comprar el resto.



La apelación será manejada por el Departamento o la Agencia Local de Adquisición de conformidad con la ley federal (Título 42 del Código de los Estados Unidos [United States Code, USC], Sección 4601 y siguientes) y la Ley de Procedimientos Administrativos de Georgia (Código de Georgia, Capítulo 50-13) de la siguiente manera:

1. Al recibir la apelación, el área administrativa del Departamento revisará todas las determinaciones de beneficios. Se proporcionará una notificación oportuna sobre los resultados de la revisión del Departamento.
2. Si después de la revisión del Departamento, se desea una revisión adicional, se debe presentar una solicitud por escrito ante la Oficina de Audiencias Administrativas del Estado.
3. Si la decisión de la Oficina de Audiencias Administrativas del Estado no es satisfactoria para el apelante o el Departamento, cualquiera de las partes puede presentar una solicitud al Departamento de Transporte para una revisión de la agencia.

En caso de que la propiedad que está siendo adquirida por el Departamento esté en espera de un juicio final debido a una expropiación y la apelación se relacione con el costo de la vivienda de reemplazo, los hallazgos de la apelación solo determinarán el costo de la vivienda de reemplazo. No se puede determinar el pago hasta el juicio final, momento en que el Departamento utilizará este costo en el cálculo del monto del Pago de Vivienda de Reemplazo.



Ley de Vivienda Justa de 1968

En el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 (la Ley de Vivienda Justa), el Congreso declaró una política nacional para proporcionar vivienda justa en todo Estados Unidos. Esta ley y las enmiendas posteriores hacen que la discriminación por motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional sea ilegal en relación con la venta o alquiler de la mayoría de las viviendas y cualquier terreno vacante que se ofrezca para construcción o uso residencial.

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1992

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades, de 1992, exige que no haya discriminación por discapacidad en los servicios gubernamentales estatales y locales. Por lo tanto, ninguna persona con discapacidad, debido a dicha a la misma, será excluida de la participación, se le negarán los beneficios del servicio o las actividades de una entidad pública ni será objeto de discriminación por parte de dicha entidad. Si tiene alguna pregunta con respecto a esta ley, comuníquese o escriba a la siguiente persona:

Gerente de Reubicación de Derecho de Paso
Georgia Department of Transportation
600 West Peachtree Street, NW
Atlanta, Georgia 30308
404.347.0159



Negocios o granjas: con menos de dos años

Si el negocio o la granja no estuvieron en operación durante los dos años imposables completos anteriores al desplazamiento, las ganancias netas se basarán en el período real de operación en el lugar de desplazamiento, durante los dos años imposables anteriores al desplazamiento, proyectado a una tasa anual.

Para que la organización califique para este pago, un propietario debe proporcionar información para respaldar las ganancias netas. Las declaraciones de impuestos de ciudad, de condado, estatales o federales o un estado financiero certificado preparado por un Contador Público Certificado para los años imposables solicitados son la mejor fuente de información y pruebas de ganancias.

Un representante del Departamento brindará asistencia a las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro en el procesamiento de solicitudes y reclamaciones.

ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN E INFORMACIÓN ADICIONAL PARA TODOS

Efectos de los beneficios de la asistencia para reubicación en ingresos

Ningún pago de reubicación recibido se considerará como ingreso conforme al Código de Impuestos Internos, o para el propósito de determinar la elegibilidad o el alcance de la elegibilidad de cualquier persona para recibir asistencia de conformidad con la Ley del Seguro Social o cualquier otra ley federal, excepto por cualquier ley federal que proporcione asistencia

para viviendas de bajos ingresos.

Apelaciones (asistencia para reubicación y gastos imprevistos)

Se puede apelar cualquier desacuerdo sobre la elegibilidad para, o los montos de, los pagos y gastos de reubicación para transferir el título al Departamento. Se debe presentar una apelación tan pronto como se sienta agraviado, pero el plazo mínimo en que se puede presentar una apelación es de doce meses a partir de la fecha en que recibió la notificación por escrito de la determinación del Departamento sobre su elegibilidad o montos de pago.

Ventajas de venderle una propiedad al Departamento de Transporte de Georgia

1. Venta en efectivo
2. Sin pagar comisión de bienes raíces
3. Se realizará un reembolso por:
 - Cargos por registro o cancelación, y gastos similares que sean imprevistos a la transferencia de la propiedad adquirida al Departamento.
 - Costos de penalización por el pago anticipado de cualquier hipoteca preexistente registrada y establecida de buena fe que grava dicha propiedad real.
 - Una parte prorrateada, por año calendario, de todos los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria pagados, o adeudados y pagaderos al momento de la adquisición.
 - Cargos razonables de encuesta para restablecer los pasadores de esquina de propiedad existentes que se retiraron como resultado de la adquisición o construcción.
4. Los tasadores expertos evaluarán la propiedad de manera exhaustiva, completa y precisa.
5. Los propietarios no pagan honorarios legales ni de tasación a menos que contraten a su propio abogado o tasador



¿Quién prepara la escritura y maneja el cierre de venta?

Los requisitos de cierre de venta serán similares a los que se exigen en cualquier transferencia de bienes raíces. El Departamento prepara la escritura sin cargo para el propietario. Será necesario cubrir todos los préstamos pendientes o gravámenes sobre la propiedad. Esto se hace al reunir a todas las partes que tienen interés en la propiedad. Cuando se llegue a un acuerdo, el Departamento entregará el pago después de que se cubra cualquier gravamen pendiente y después de formalizar la escritura.

¿Qué sucede si no se puede llegar a un acuerdo de venta?

Debido a que el Departamento debe adquirir la propiedad con el fin de construir el centro propuesto, la ley de Georgia establece que el Departamento puede iniciar una demanda de expropiación conforme a los procedimientos de dominio eminente. Esta demanda se presentará en el tribunal superior del condado donde se encuentra la propiedad. Se empleará uno de los siguientes métodos:

1. **Declaración de apropiación.** El método que se usa con más frecuencia. Después de presentar la petición, el Departamento deposita su estimación de compensación justa. En ese momento, el título se transfiere al Departamento.
2. **Perito judicial.** El juez del tribunal superior designa a un abogado para que considere las pruebas y dicte un laudo.
3. **Tres asesores.** Un asesor es seleccionado por el propietario, uno por el Departamento y el tercero por acuerdo de los dos primeros, o si no se puede llegar a un acuerdo, el tercero es designado por el juez del tribunal superior. Los tres asesores revisan los hechos y dictan un laudo con base en sus hallazgos.



Para que el propietario de una operación de granja desplazada califique para este pago, el Departamento debe determinar:

1. La operación de la granja produce productos o materias primas en cantidad suficiente para ser capaz de contribuir materialmente (según se define en el punto 6 anterior) al soporte del operador.
2. Se le exigió al operador de la granja suspender toda su operación de granja en la ubicación actual o reubicar toda la operación.
3. En caso de una adquisición parcial de terreno, el cual era una operación de granja antes de la adquisición, el pago puede hacerse si se determina que:
 - a. la adquisición de parte del terreno provocó que el operador fuera desplazado de la operación de granja en los terrenos restantes, o
 - b. la adquisición parcial causó un cambio sustancial en la naturaleza de la operación de granja.

Para que una organización sin fines de lucro sea elegible para este pago, el Departamento debe determinar que la organización no puede reubicarse sin una pérdida sustancial de su membresía o clientela existente.

Determinación de pagos: negocios y granjas

El término "ganancias netas anuales promedio" implica la mitad de las ganancias netas del negocio o granja antes de los impuestos sobre la renta federales, estatales y locales, durante dos años imposables inmediatamente anteriores al año imponible en el que el negocio es desplazado. Las ganancias netas anuales promedio incluyen cualquier compensación que se pague por el negocio o la granja al propietario, su cónyuge o sus dependientes durante el período de dos años. Dichas ganancias y compensaciones se pueden establecer mediante declaraciones de impuestos sobre la renta federales presentados por el negocio o la granja y su propietario, su cónyuge y sus dependientes durante el período de dos años. En el caso de un propietario corporativo de un negocio o granja, las ganancias incluirán cualquier compensación que se pague al cónyuge o dependiente del propietario de una participación mayoritaria en la corporación. Con el propósito de determinar la propiedad mayoritaria, las acciones de un esposo, su esposa y sus hijos dependientes se tratarán como una unidad.



Gastos reales y razonables para la búsqueda de una ubicación de reemplazo

El propietario de una empresa, granja u organización sin fines de lucro desplazada puede recibir un reembolso por los gastos razonables reales en la búsqueda de una ubicación de reemplazo, que no exceda los \$2,500. Estos gastos pueden incluir transporte, comidas, alojamiento fuera del hogar y el valor razonable del tiempo invertido en la búsqueda, incluidos los honorarios de agente o corredor de bienes raíces. La reclamación debe ser respaldada por:

1. Facturas con recibo: incluya las facturas con recibo de todos los gastos reclamados, excepto el valor del tiempo invertido en la búsqueda.
2. Tiempo invertido en la búsqueda: incluya su registro documentado del tiempo invertido en la búsqueda de la ubicación de reemplazo. El registro debe incluir fechas, ubicaciones, personas contactadas y el tiempo (en horas) invertido en la búsqueda que se basa en una tarifa de salario por hora razonable.

Método C: pago fijo

En lugar de recibir todos los demás pagos de reubicación, el propietario de una empresa, granja u organización sin fines de lucro descontinuada o reubicada puede ser elegible para un pago igual a las ganancias netas anuales promedio de los últimos dos años fiscales. Este pago no puede ser inferior a \$1,000 ni superior a \$40,000. Si el único negocio que tiene una persona en el lugar de desplazamiento es para la propiedad de alquiler, la persona no será elegible para este pago.

Para que el negocio califique, el Departamento debe determinar:

1. El negocio posee o alquila bienes personales, que deben trasladarse en relación con dicho desplazamiento, y por los que se incurriría en un gasto para dicho traslado; y el negocio se desaloja o reubica de su lugar de desplazamiento.
2. El negocio no puede reubicarse sin una pérdida sustancial de su patrocinio existente (clientela o ganancias netas).
3. El negocio no es parte de una empresa comercial que tiene más de otras tres entidades que no están siendo adquiridas por el Departamento, y que están bajo la misma propiedad e involucradas en la misma actividad comercial, o una similar.
4. El negocio no se opera en una vivienda de desplazamiento con el único propósito de alquilar la vivienda a otros.
5. El negocio no se opera en el lugar de desplazamiento con el único propósito de alquilar el lugar a otros.
6. El negocio contribuyó materialmente a los ingresos del operador durante los dos años imponibles anteriores al desplazamiento, y tiene:
 - a. ingresos brutos anuales promedio de al menos \$5,000, o
 - b. ganancias netas anuales promedio de al menos \$1,000, o
 - c. contribuciones de al menos 33 1/3 por ciento a los ingresos brutos anuales del operador desde todas las fuentes.



¿Es posible que conserve mi casa u otros edificios?

Si se cierra la venta con una ESCRITURA, hay dos procedimientos por los cuales el propietario puede conservar la casa u otros edificios ubicados en, o parcialmente en, la propiedad que se adquiere. Durante las negociaciones, se llegará a un acuerdo con el propietario con respecto al(los) edificio(s) y se escribirá o detallará en el acuerdo de opción. Estos procedimientos se presentan a continuación:

1. Es posible que el propietario desee conservar los edificios a un valor de conservación predeterminado y establecido por el Departamento y llevar a cabo la planificación para mudar el(los) edificio(s) a una nueva ubicación. El propietario pagará al Departamento el valor de conservación según lo determine el Departamento por cada mejora que se debe conservar. Se le exigirá al propietario pagar un bono en efectivo hasta que se hayan eliminado los edificios. Una vez que se hayan eliminado los edificios, se reembolsará el bono en efectivo. Las mejoras que conserve el propietario deben eliminarse dentro de los 30 días posteriores al cierre de venta.
2. Las mejoras que no se conserven conforme al párrafo 1 se ofrecen para demolición a contratistas de demolición de derecho de paso previamente calificados y aprobados, y se eliminan de conformidad con las pautas de la División de Protección Ambiental de Georgia.

¿Cuándo debo desalojar mi propiedad?

A los ocupantes de la propiedad requerida por derechos de paso no se les exigirá que desalojen antes de tres meses a partir de la fecha en que fueron contactados formalmente por primera vez con respecto a la compra de la propiedad ocupada, ni menos de dos meses a partir de la fecha de su adquisición.

La política del Departamento es que ninguna persona será desplazada a menos y hasta que una vivienda de reemplazo comparable esté disponible.

¿Puedo mudarme antes de las negociaciones para adquirir mi propiedad?

Es su derecho mudarse cuando lo desee. Sin embargo, en caso de que se mude antes de las negociaciones de la parcela (la propiedad que ocupa), podría perder su elegibilidad para los beneficios de la asistencia para reubicación.

¿Qué sucede si necesito asistencia con la reubicación?

A cualquier persona, familia, negocio o granja desplazada se le ofrecerán servicios de asistencia para reubicación con el fin de ubicar una propiedad de reemplazo comparable. Los servicios de reubicación los brindan representantes calificados del Departamento. Ellos tienen el objetivo y deseo de servir y ayudar en una reubicación exitosa.

El representante del Departamento está familiarizado con los servicios que proporcionan las agencias públicas y privadas. Si hay alguna necesidad, comuníquela al representante. Si el representante no puede ayudar con un problema específico, es posible que el representante conozca a alguien que sí puede.

Además, el Departamento ayudará con información sobre las ordenanzas locales sobre vivienda, casas abiertas, códigos de construcción, servicios sociales y temas de vivienda para el consumidor. Algunos ejemplos de estos temas de vivienda para el consumidor incluyen los depósitos de seguridad habituales, costos de cierre de venta, pagos iniciales, tasas de interés, términos de préstamos e impuestos sobre la propiedad.

Un sitio se considera que tiene una **actividad económica** cuando produce o es capaz de producir una actividad financiera legal continua que esté actualmente en operación. O, cuando ha habido un desarrollo económico producido en o por la residencia o edificio dentro de los últimos 24 meses antes del inicio de la negociación de la parcela.

Antes de incurrir en gastos de restablecimiento, debe solicitar que el Departamento revise una lista detallada de gastos anticipados junto con documentación de respaldo, como estimaciones y descripción del alcance de obras. Después de la finalización y restablecimiento de su negocio, debe enviar las facturas pagadas adecuadas, recibos y documentación de pago de gastos en los que realmente se incurrió.

Los gastos elegibles pueden incluir los siguientes:

1. Reparaciones o mejoras a los bienes inmuebles de reemplazo según lo exijan las leyes, códigos u ordenanzas federales, estatales o locales.
2. Modificaciones a la propiedad de reemplazo para ajustar la operación del negocio o hacer que las estructuras de reemplazo sean adecuadas para realizar el negocio.
3. Costos de construcción e instalación de los carteles exteriores para anunciar el negocio.
4. Redecoración o reemplazo de superficies sucias o desgastadas en el lugar de reemplazo, tales como pintar, colocar paneles o alfombras.
5. Anuncio de ubicación de reemplazo.
6. Aumento estimado de los costos de operación durante los primeros dos (2) años en el lugar de reemplazo para artículos tales como:
 - a. Cargos por alquiler.
 - b. Impuestos personales o de bienes raíces.
 - c. Primas de seguro.
 - d. Cargos por servicios públicos, excluida la tarifa de impacto.
7. Otros artículos que el Departamento considere esenciales para el restablecimiento del negocio.

Los siguientes ejemplos no son elegibles para los beneficios de restablecimiento:

1. Compra o construcción de bienes de capital, tales como mobiliario de oficina, archivadores, maquinaria o acabados.
2. Compra de materiales de fabricación, suministros de producción, inventario de productos u otros artículos que se utilicen en el curso normal de la operación de negocios.
3. Intereses sobre el dinero prestado para hacer la mudanza o comprar la propiedad de reemplazo.
4. Pago a un negocio a tiempo parcial en el hogar que no contribuye materialmente a los ingresos del hogar.
5. Lugares que estén ocupados únicamente por carteles, exposiciones o dispositivos de publicidad exterior.

Método A: mudarse por cuenta propia

Si el reubicado desea asumir la responsabilidad total de la mudanza, puede elegir esta opción. El Departamento preparará un monto de reembolso con base en el personal calificado o estimaciones de contratistas de mudanzas. El reclamante puede elegir presentar facturas pagadas y recibos de costos de mudanza. Sin embargo, el Departamento no reembolsará más del monto que se hubiera pagado por una mudanza comercial realizada por una compañía de mudanzas comercial.

Método B: costos reales

Si el reubicado lo elige, el Departamento obtendrá al menos dos estimaciones de contratistas de mudanzas calificados, y luego determinará el pago con base en la estimación previamente calificada. Una vez que se complete el retiro, el traslado y la reinstalación, el Departamento realizará el pago directamente al contratista.

Pagos alternativos además de los Métodos A o B.

El Departamento puede considerar el pago por pérdidas de propiedad personal tangible si se decide no trasladar dicha propiedad. Con el fin de calificar, el reubicado debe demostrar un esfuerzo de buena fe para vender el (los) artículo(s). El GDOT también puede considerar el reembolso de los gastos de venta razonables y necesarios en que se incurra. Para obtener detalles, consulte con el representante del Departamento si tiene artículos de propiedad personal que no se puedan trasladar o que se pueden reemplazar en la nueva ubicación.

Costos de restablecimiento

El propietario de una pequeña empresa, granja u organización sin fines de lucro desplazada tiene derecho a recibir un pago de reembolso por los gastos razonables y necesarios en que se incurra para restablecerse en un nuevo lugar. Estos gastos deben calificar como costos elegibles que se identifican a continuación en esta sección. Este pago se limita a \$25,000 y solo se pagará si se seleccionan los Métodos A o B.

Tome en cuenta que una pequeña empresa se define como que no tiene más de 500 empleados que trabajen en el lugar que está siendo adquirido o desplazado por un programa o proyecto, cuyo lugar es la ubicación de la actividad económica. Los lugares que estén ocupados únicamente por carteles, exposiciones o dispositivos de publicidad exterior no califican como negocio y no son elegibles para el gasto de restablecimiento. Los ingresos generados por el negocio deben haberse presentado y archivado en el Servicio de Impuestos Internos y el Departamento de Impuestos de Georgia con el fin de que sean elegibles para estos beneficios. Se exigirá que el reclamante envíe copias certificadas de las declaraciones de impuestos individuales o de negocios actuales y aplicables al Departamento para que se verifiquen.

Las personas que no están presentes de forma legal en los Estados Unidos no son elegibles para recibir los beneficios de asistencia para reubicación

La ley pública 105-117 establece que los extranjeros que no están presentes de forma legal en los Estados Unidos no son elegibles para recibir pagos de asistencia para reubicación ni cualquier otro beneficio que comúnmente se proporcione a los desplazados. Además, la ley exige que las personas que buscan pagos o asistencia de reubicación conforme a la Ley Uniforme certifiquen como una condición de elegibilidad que son ciudadanos o que de otro modo están presentes de forma legal en los Estados Unidos.

Si se descubre que algunos de los ocupantes del hogar o negocio son extranjeros ilegales, cualquier pago o beneficio que la familia o el negocio hayan recibido (si todos estuvieran presentes de forma ilegal en los EE. UU.) se pagarán a los ocupantes de la familia o miembros del negocio elegibles que resten con base en una parte proporcional de la parte elegible de cada miembro. Las partes de extranjeros ilegales no pueden pagarse a ninguno de los desplazados elegibles que resten. Según la ley, el Departamento puede negar la elegibilidad si:

1. una persona no proporciona la certificación requerida; o,
2. el Departamento determina que la certificación de una persona es inválida, con base en una revisión justa y no discriminatoria de la documentación de una persona u otra información que el Departamento considere confiable y adecuada; y,
3. el Departamento concluye que la negación no resultaría en situaciones de dificultad excepcionales y extremadamente inusuales.



BENEFICIOS DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN: MUDANZA

¿Tendré que pagar los costos de la mudanza para transportar mi mobiliario y otros bienes personales?

Si usted es desplazado, tendrá derecho a recibir un reembolso de los costos de mudanza razonables y necesarios, sujeto a ciertas limitaciones y requisitos. En el folleto se describen los tres métodos de mudanza y sus tipos relacionados con los pagos de costos de mudanza. Para obtener más detalles, consulte las secciones Métodos de Mudanza Residenciales o de Negocios, según su tipo de entidad. Tome en cuenta que no puede combinar ninguna parte de los tres métodos de mudanza. No se mude antes de haber hablado sobre sus planes de mudanza con su representante de reubicación designado y haya recibido una autorización por escrito. Puede arriesgar su derecho a recibir los pagos de asistencia para reubicación a menos que informe al GDOT con antelación sobre sus planes y se mude.

También tome en cuenta que si elige el Método B: mudanza de costo real, los costos pueden incluir el desmantelamiento, el seguro, la desconexión, el transporte, el embalaje, la carga/descarga y la reconexión de bienes personales. Además, los cargos del servicio de desplazamiento necesarios para desconectar y reconectar los servicios públicos son reembolsables. Esto no incluye ningún costo en el que usted pueda incurrir para agregar, mejorar, alterar o realizar cambios físicos en la estructura de reemplazo. Antes del pago por el retiro y reinstalación de propiedad personal, el propietario y el Departamento deben llegar a un acuerdo por escrito donde se indique que la propiedad es personal.



Además del Método A: mudarse por cuenta propia o el Método B: mudanza de costo real, se reembolsarán los siguientes gastos imprevistos de mudanza si el Departamento los califica previamente como razonables y necesarios. Tome en cuenta que el subsidio de desplazamiento o los cargos por reconexión de servicios públicos, tales como la electricidad, el gas natural, el teléfono y cable, se reembolsarán con base en el costo real de los gastos incurridos que estén respaldados por las facturas pagadas con recibo.

Los gastos imprevistos de mudanza pueden incluir:

1. Licencias.
2. Permisos.
3. Nueva rotulación de carteles.
4. Reemplazo de materiales de papelería disponible que queda obsoleto.
5. Conexión a servicios públicos cercanos disponibles, desde el derecho de paso hasta mejoras en el lugar de reemplazo.
6. Servicios profesionales prestados antes de la compra o el alquiler de un lugar de reemplazo para determinar su idoneidad para la operación de negocios de la persona desplazada, incluidos, entre otros, análisis de suelo, viabilidad y estudios de mercadeo (excluida cualquier tarifa o comisión que se relacione directamente con la compra o alquiler de dicho lugar). A discreción del Departamento, se puede establecer una tarifa por hora razonable que se apruebe previamente.
7. Tarifas de impacto o evaluaciones únicas para el uso intensivo anticipado de servicios públicos, según el Departamento determine que son necesarias.

El método de mudanza deseado debe seleccionarse antes de realizar la mudanza al enviar un formulario del Departamento etiquetado como "Solicitud de Beneficios de Costos de Mudanza". El Departamento informará al propietario u operador o al inquilino u operador sobre el monto de la estimación antes de que firmar. Se debe permitir que el representante del Departamento supervise la mudanza y realice inspecciones razonables y oportunas de la propiedad personal en los lugares adquiridos y de reemplazo. Para los propietarios u operadores de propiedades, las reclamaciones deben presentarse ante el Departamento dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de mudanza, o la fecha de pago final de la propiedad, lo que ocurra más tarde. Para los operadores inquilinos, las reclamaciones deben presentarse ante el Departamento dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de mudanza.





BENEFICIOS DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN: NEGOCIOS, GRANJAS Y ORGANIZACIONES SIN FINES DE LUCRO

Pagos de mudanza: negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro

Los negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro elegibles se les puede hacer un reembolso por los costos razonables y necesarios de retiro, mudanza y reinstalación de propiedad personal al seleccionar uno de los tres métodos de mudanza en esta sección. Independientemente del método de mudanza que se elija, la organización debe proporcionar al representante un aviso con al menos siete días de antelación de la mudanza o disposición de la propiedad personal. Si elige la mudanza del Método A, una organización elegible con dificultades financieras puede solicitar un pago parcial de los gastos de mudanza con antelación de la finalización de la mudanza, pero solo después de que el Departamento adquiera la propiedad.

Antes del pago de cualquier cargo por retiro y reinstalación de esta propiedad, el propietario y el Departamento llegarán a un acuerdo por escrito donde se indique que la propiedad es personal. Es posible que se le exija al propietario u operador que prepare y certifique un inventario de los artículos que se deben retirar e reinstalar. Si los artículos personales que se deben retirar y reinstalar se desvían de manera significativa de los artículos retirados y reinstalados, el previamente acordado se revisará en consecuencia.

Personas elegibles para pagos de mudanza

Para ser elegible para los pagos de mudanza, el bien inmueble debe ser determinado una reubicación o un impacto incidental por parte del Departamento, y la persona debe haber estado:

1. En ocupación legal en el momento en que se le proporciona al propietario una oferta por escrito para la propiedad que se debe adquirir.
2. En ocupación legal en el momento en que el GDOT adquiere la propiedad.

Si elige la mudanza del Método A, un ocupante elegible con dificultades financieras puede solicitar un pago parcial de los gastos de mudanza con antelación de la finalización de la mudanza, pero solo después de que el Departamento adquiera la propiedad.

BENEFICIOS DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN: RESIDENCIAL

Pagos de mudanza para personas y familias

Se puede realizar un reembolso a las personas o familias elegibles de los gastos de mudanza razonables y necesarios mediante uno de los tres métodos que se identifican como Métodos A, B o C. El método de preferencia se debe seleccionar antes de la mudanza al indicarlo en el formulario que está etiquetado Solicitud de Costos de Mudanza. Estos costos no son aplicables para elementos clasificados por el Departamento como bienes inmuebles. Los reclamantes no pueden combinar ninguna parte de los tres métodos.

No hay limitación en la distancia a la que un ocupante desee mudarse. Sin embargo, el reembolso de los gastos o cargos por transporte está limitado a 50 millas, excepto con la aprobación previa del Departamento. Solo se permitirán excepciones cuando la reubicación no se pueda lograr dentro de un radio de 50 millas, y entonces solo hasta la distancia al sitio comparable y disponible más cercano. Las reclamaciones deben presentarse ante el Departamento dentro de los dieciocho meses a partir de la fecha en que el inquilino se muda; los propietarios tienen 18 meses a partir de la fecha de la mudanza o la fecha de pago final de la vivienda adquirida, lo que ocurra más tarde.

Los ocupantes de casas móviles y remolques de viaje son elegibles para el pago conforme a los Métodos B o C, cuando el Departamento concluye que la vivienda es propiedad personal.

Método A: costo fijo de mudanza

Una persona o familia elegible puede elegir que se le reembolse un monto fijo según lo determine el Departamento. La determinación del monto se basa en el número de habitaciones con mobiliario adecuado. Esta cantidad incluye un subsidio de desplazamiento para ayudar con los cargos de reconexión de los servicios públicos.

Método B: costo real

Por medio de un acuerdo por escrito entre el Departamento, la compañía de mudanzas y usted, se puede elegir una compañía de mudanzas con licencia o un proveedor de servicios calificado para trasladar sus bienes personales. Una vez que se hayan completado los servicios, la compañía de mudanzas debe entregarle un conocimiento de embarque, una factura, un recibo, un estado de cuenta u otra documentación aceptable para que se envíen los costos de la mudanza al Departamento. La compañía de mudanzas será remunerada directamente por el Departamento por todos los costos razonables. Si es necesario que más de una compañía de mudanzas complete la mudanza, el Departamento debe aprobar ambas compañías de mudanzas antes de que se realice la mudanza. Para este método de mudanza, los cargos por reconexión de servicios públicos, tales como la electricidad, el gas natural, el teléfono, la televisión por cable, se reembolsarán con base en el costo real de los gastos incurridos que estén respaldados por las facturas pagadas.

Método C: mudarse por cuenta propia

Puede optar por mudar su propiedad personal y que le reembolsen los gastos razonables reales incurridos, siempre que estos gastos estén respaldados y documentados por las facturas pagadas, aceptadas y con recibo. Dichos pagos no pueden exceder el costo estimado de mudanza comercial, con base en estimaciones aseguradas por el Departamento antes de la mudanza.

Se proporcionará un formulario de reclamaciones para presentar alguna y adjuntar los recibos pagados que se deben enviar. El representante del Departamento lo ayudará a procesar la reclamación. Para este método de mudanza, los cargos por reconexión de servicios públicos, tales como la electricidad, el gas natural, el teléfono, la televisión por cable, se reembolsarán con base en el costo real de los gastos incurridos que estén respaldados por las facturas pagadas.



Pagos de vivienda de reemplazo en caso de expropiación

Debido a que los pagos de vivienda de reemplazo se determinan parcialmente a partir del monto que paga el Departamento por la propiedad adquirida, no se puede realizar una determinación final del pago hasta que se haya resuelto la expropiación. El pago de la vivienda de reemplazo se recalculará con base en el veredicto del tribunal en comparación con el precio real pagado por la propiedad de reemplazo, o el monto que el Departamento determine necesario para adquirir una vivienda digna, segura y sanitaria comparable, lo que sea menor.

El Departamento puede realizar un pago con antelación a la espera de la determinación final de la expropiación. Este pago se limitaría al monto determinado por el Departamento. El propietario debe ejecutar un pagaré y una escritura para asegurar la deuda por el monto del pago anticipado de la propiedad de reemplazo, antes de cualquier pago anticipado. Si el recálculo de los beneficios resultara en una reducción del pago, la diferencia tendría que reembolsarse al Departamento. Si resulta en un aumento, el Departamento pagará el monto adicional adeudado.



Pagos de suplemento de alquiler y pagos iniciales

Los inquilinos o propietarios residenciales que prefieren alquilar pueden ser elegibles para un pago de suplemento de alquiler para ayudar con el alquiler de una vivienda de reemplazo.

Según lo determine el Departamento, el pago será igual a la diferencia entre el costo de alquilar una vivienda comparable (digna, segura y sanitaria) y el alquiler real o económico de la propiedad adquirida. El monto del pago del alquiler se determina al restar 42 veces el alquiler promedio que se pagó durante los últimos tres meses o el alquiler económico del costo de alquiler durante 42 meses en la propiedad comparable. Al hacer el cálculo, los servicios públicos se incluirán en el alquiler de la propiedad adquirida y la propiedad comparable. El Departamento pagará el suplemento de alquiler en una suma global a menos que se considere superior al monto de último recurso (consulte con su representante del Departamento). Para calificar para el pago, debe alquilar y ocupar una vivienda digna, segura y sanitaria dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de mudanza, y su reclamación de pago debe presentarse dentro de los 18 meses posteriores a la fecha en que se mude.

Si alquila un dormitorio, el pago de suplemento de alquiler, si corresponde, se basa en el alquiler de un dormitorio comparable. Se aplicarán los mismos requisitos para las normas de vivienda dignas, seguras y sanitarias; sin embargo, no es necesario proporcionar un área de cocina. Los baños deben contar con puertas con cerradura a efectos de privacidad.

Un inquilino y un propietario a corto plazo pueden optar por comprar una vivienda de reemplazo y es posible que califiquen para el pago inicial de una vivienda de reemplazo si el Departamento ha determinado, calculado y ofrecido al desplazado un pago de suplemento de alquiler. Tome en cuenta que el desplazado no califica para un monto de asistencia para el pago inicial si no era elegible para recibir un monto de pago de suplemento de alquiler. El pago inicial para la vivienda de reemplazo no puede exceder el monto del suplemento de alquiler, si corresponde, incluidos los costos de cierre de venta elegibles. Se debe realizar una elección de compra dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de mudanza, al convertir un suplemento de alquiler en pago inicial.

Casas móviles

Por lo general, los ocupantes de casas móviles tienen derecho a los mismos pagos de mudanza y vivienda de reemplazo que los ocupantes de una vivienda convencional, siempre que se cumplan los mismos requisitos de elegibilidad. Una oferta por escrito de los beneficios de asistencia para reubicación detallará los beneficios que aplican, y el representante del Departamento lo ayudará con cualquier pregunta y procedimiento para realizar una reclamación por estos pagos.

Pagos de vivienda de reemplazo a propietarios

Los propietarios u ocupantes desplazados de una vivienda pueden recibir pagos por los costos adicionales que se necesitan para comprar una vivienda de reemplazo comparable, compensación por la pérdida de financiamiento favorable de la hipoteca existente cuando se financia la vivienda de reemplazo; y el reembolso de ciertos costos de cierre de venta imprevistos a la compra de viviendas de reemplazo. Una vivienda comparable es aquella que, en comparación con la vivienda que se adquiere:

- a. Es digna, segura y sanitaria.
- b. Es funcionalmente equivalente con atención al número de habitaciones y espacio habitable.
- c. Está en un área no sujeta a condiciones ambientales adversas inaceptables.
- d. En general, no es menos deseable que la vivienda que se adquiere con respecto a los servicios públicos y los centros públicos y comerciales.
- e. Es razonablemente accesible para el lugar de empleo de los desplazados.
- f. Está en un sitio que es de tamaño usual para el desarrollo residencial con mejoras normales del sitio, incluido el paisajismo habitual, y excluidas las mejoras especiales como edificaciones anexas, piscinas e invernaderos.
- g. Está disponible en el mercado.
- h. Está dentro de los medios financieros de la familia o persona desplazada.

Determinación del pago de vivienda de reemplazo

El pago de la vivienda de reemplazo es la diferencia, si la hay, entre el monto que finalmente se paga por la propiedad adquirida y el costo real que el propietario pagó por una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria, o el monto que determina el Departamento como necesario para comprar una vivienda comparable, lo que sea menor.

Aumento de costos de intereses hipotecarios

Se le puede reembolsar el aumento de los costos de intereses si la tasa de interés de su nueva hipoteca excede su tasa hipotecaria actual. La tasa de interés de la nueva hipoteca que se utiliza para determinar el monto del pago no deberá exceder la tasa de interés fija vigente para las hipotecas convencionales actuales que en este momento cobran las instituciones de préstamos hipotecarios en el área de la vivienda de reemplazo. Para ser elegible, su vivienda adquirida debe haber sido gravada por un gravamen hipotecario de buena fe durante al menos 180 días antes del inicio de las negociaciones y se realizó para la compra, o mejoras de la vivienda.

Usted también puede ser elegible para el reembolso de los puntos del comprador o los costos originarios del préstamo, cuando las tarifas son normales para las transacciones de bienes raíces en su área (el pago se basará en el saldo restante de la hipoteca de la propiedad adquirida).

Costos de cierre de venta

También se le puede reembolsar otros gastos, como los costos razonables incurridos por la búsqueda de títulos, las tarifas de registro y otros determinados costos de cierre de venta, pero no los gastos pagados por anticipado, como los impuestos de bienes raíces y el seguro de propiedad.

El propietario conserva su vivienda y la usa como vivienda de reemplazo

Es posible que un propietario conserve la vivienda actual, la traslade del derecho de paso y la utilice como vivienda de reemplazo. Comuníquese con el representante del Departamento para obtener más detalles.

Elegibilidad para el pago de vivienda de reemplazo (Propietario u ocupantes, 90 días o más)

Para ser elegible para pagos de vivienda de reemplazo, el desplazado debe haber poseído y ocupado la vivienda durante no menos de 90 días consecutivos inmediatamente antes del primer contacto formal para adquirir la propiedad (el inicio de negociaciones).

Además, debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo digna, segura y sanitaria dentro de un año posterior a la fecha de su mudanza, recibimiento del pago final por la vivienda de desplazamiento, o la fecha en que se deposita el monto requerido en el tribunal, lo que ocurra más tarde. La solicitud para el pago de la vivienda de reemplazo debe realizarse lo antes posible después de comprar la vivienda de reemplazo, y el representante del Departamento puede ayudarlo a completar el formulario de reclamación. La reclamación de pago debe presentarse dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de desplazamiento o la fecha de pago final, lo que ocurra más tarde.

Las viviendas de reemplazo deben ser dignas, seguras y sanitarias para que califiquen para la participación en los beneficios de la vivienda de reemplazo. Deben ajustarse a los códigos u ordenanzas estatales y locales de construcción, plomería, electricidad, vivienda y ocupación. En ausencia de dichos códigos, la vivienda debe cumplir con criterios similares establecidos por el Departamento. El Departamento puede proporcionar una copia de los requisitos, según corresponda. La vivienda de reemplazo debe ser inspeccionada por un representante del Departamento con el fin de determinar que cumple con estas normas antes de que se realice el pago.

La inspección debe realizarse antes de cualquier acuerdo para la vivienda de reemplazo (propietarios e inquilinos)

Si la vivienda no cumple con las normas de vivienda digna, segura y sanitaria, el Departamento informará a los desplazados por escrito sobre las deficiencias. No es necesario comprar una vivienda comparable con el fin de calificar para un pago de vivienda de reemplazo; sin embargo, la vivienda debe ser digna, segura y sanitaria.

Si un reubicado elige construir una nueva vivienda de reemplazo o una vivienda prefabricada, el pago se basará en el costo de una vivienda comparable según lo determine el Departamento o el costo de la construcción, lo que sea menor. Para propósitos de beneficios, se necesitan los documentos de construcción antes de cualquier compromiso de construcción para que el Departamento determine la elegibilidad. El Departamento no realizará pagos de vivienda de reemplazo por una nueva construcción antes de la finalización, inspección, certificado de ocupación (si se exige) y recibo de la documentación adecuada de reclamación y compra.

A solicitud, el Departamento verificará a las partes interesadas el monto de elegibilidad del reubicado para pagos de vivienda de reemplazo y cualquier criterio de calificación restante. El pago de la vivienda de reemplazo, los costos de cierre de venta y el aumento de los costos de intereses se pueden pagar al cierre de venta. El representante del Departamento puede asesorarlo sobre el procedimiento.

