

¿Qué sucede si su Se Necesita Propiedad Para Un Instalación de transporte



Tabla de contenido

- 1 El Departamento de Transporte de Georgia necesita su ayuda
 - ¿Por qué se necesita mi propiedad?
 - ¿Tiene el GDOT derecho a adquirir mi propiedad?
 - ¿Con cuánta antelación sabré que se necesita mi propiedad?
- 2 ¿Cuánto me pagarán por mi propiedad?
- 3 Ventajas de vender una propiedad al Departamento de Transporte de Georgia
- 4 ¿Quién prepara la escritura y maneja el cierre?
 - ¿Qué sucede si no se puede llegar a un acuerdo de venta?
- 5 ¿Puedo quedarme con mi casa u otros edificios?
- 6 ¿Cuándo debo desalojar mi propiedad?
 - ¿Puedo mudarme antes de las negociaciones para adquirir mi propiedad?
 - ¿Qué pasa si necesito ayuda para mudarme?
- 7 Las personas que no están presentes legalmente en los EE. UU. no son elegibles para los beneficios de asistencia para la reubicación
- 8 Beneficios de asistencia de reubicación - Beneficios de mudanza
 - ¿Tendré que pagar los costos de mudanza para mover mis muebles y otros bienes personales?
- 9 Beneficios de Asistencia de Reubicación Residencial: Residencial
 - Personas Elegibles para Pagos de Mudanza Pagos de Mudanza - Individuos y Familias
- 11 Pagos de Vivienda de Reemplazo a Propietarios
 - Determinación de pago de vivienda de reemplazo*
 - Aumento de los costos de interés hipotecario
- 12 El propietario conserva su vivienda y la utiliza como vivienda de reemplazo
 - Costos de cierre
 - El propietario retiene la vivienda y la utiliza como vivienda de reemplazo
- 13 Se debe realizar una inspección antes de cualquier acuerdo para la vivienda de reemplazo
- 14 Pagos complementarios de alquiler y pagos iniciales
 - Casas móviles
- 15 Pagos de vivienda de reemplazo en caso de expropiaciones
- 16 Beneficios de asistencia para la reubicación: empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro
 - Pagos de mudanza: empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro
- 18 Costos de restablecimiento
- 20 Gastos reales y razonables en la búsqueda de una ubicación de reemplazo
- 21 Determinación de pago: negocio y granja
- 22 Asistencia de reubicación e información adicional para todos
 - Efectos de los beneficios de asistencia para la reubicación en los ingresos
 - Apelaciones
- 23 Ley de Vivienda Justa de 1968
 - La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1992
- 24 Control de Derecho de Vía
 - Ley del Medio Ambiente
 - Oficinas del Distrito del Departamento de Transporte de Georgia

Georgia DOT necesita su ayuda

Georgia DOT (GDOT/el Departamento) debe adquirir terrenos para mejorar el sistema de transporte del estado, particularmente si la infraestructura se construyó hace años y ha sobrevivido a su uso previsto. Si posee o alquila una propiedad cerca de una instalación de transporte existente o propuesta, le interesará el procedimiento que utiliza el Departamento para adquirir el derecho de paso necesario.

Este folleto explica por qué se puede necesitar su propiedad, sus derechos como propietario o arrendatario, y proporciona respuestas a algunas de las preguntas que pueden surgir si se necesita su propiedad para un proyecto de mejora del transporte. Este folleto está destinado a ser utilizado como un esquema. Para obtener información más detallada, consulte al 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 al ubicar y diseñar los sistemas de transporte actuales. Algunos de los factores considerados incluyen la necesidad del público viajero, una población estatal en rápido crecimiento, el entorno empresarial, los aspectos de seguridad y la estética. Los proyectos incluyen reparar o reemplazar puentes deteriorados, mejorar la seguridad de las carreteras o intersecciones, agregar carriles adicionales para aumentar la capacidad y otros. Las instalaciones de transporte no solo deben transportar personas, bienes y servicios, sino que también deben planificarse y diseñarse para combinarse con las comunidades, urbanas y rurales.

¿Tiene GDOT el derecho de adquirir mi propiedad?

La Constitución de Georgia y la Constitución de los Estados Unidos establecen que la propiedad privada puede adquirirse para fines públicos y que se debe pagar una compensación justa por todos los bienes así adquiridos.

¿Con cuánta anticipación se me notificará que se necesita mi propiedad?

El Departamento informará al propietario mucho antes de las negociaciones reales. El Departamento realiza audiencias públicas, reuniones y visitas individuales. No debe actuar sobre los rumores. Asegúrese de tener los datos del Departamento antes de construir o tomar decisiones o cambios importantes en la propiedad. Tenga en cuenta que la topografía de la tierra cerca de la propiedad de un propietario no significa que GDOT utilizará la ubicación para un proyecto de transporte.

¿Cuánto me pagarán 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 probable que debería ofrecer una propiedad en un mercado competitivo y abierto bajo todas las condiciones necesarias para una venta justa, el comprador y el vendedor, actuando cada uno con prudencia, con conocimiento y asumiendo que el precio no se ve afectado por estímulos indebidos. Implícito en esta definición está la consumación de una venta a partir de una fecha específica y el traspaso del título del vendedor al comprador. Este valor se determina a partir de tasaciones realizadas por tasadores altamente calificados. Usted o su representante designado tendrán la oportunidad de acompañar al tasador durante la inspección de su propiedad.

Todas las tasaciones son revisadas por tasadores calificados y experimentados. Se verifica la precisión de las tasaciones para asegurarse de que no se hayan pasado por alto ni omitido elementos de valor permitido. Se le ofrecerá el monto total de la estimación del valor justo de mercado del tasador de revisión. No habrá ningún intento de comprar su propiedad a una cantidad menor. Esta oferta se le hará a usted por escrito y establecerá la fecha legal de inicio de negociaciones 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 adquirirá más cualquier daño que se produzca en la propiedad restante. Si el Departamento clasifica el remanente como un remanente antieconómico, el Departamento ofrecerá comprar el remanente.



Ventajas de vender una propiedad al Departamento de Transporte de Georgia

1. Venta en efectivo
2. Sin comisión inmobiliaria a pagar
3. Se realizará el reembolso de:
 - Cargos de registro y/o cancelación y gastos similares incidentales a la transferencia de la propiedad adquirida al Departamento.
 - Costos de penalización por el pago anticipado de cualquier hipoteca registrada preexistente celebrada de buena fe que grave dichos bienes inmuebles.
 - Una porción prorrateada, sobre la base de un año calendario, de todos los impuestos sobre la propiedad inmobiliaria pagados o vencidos y pagaderos en el momento de la adquisición.
 - Tarifas de inspección razonables para restablecer los pasadores de esquina de propiedad existentes que fueron eliminado como resultado de la adquisición o construcción.
4. Los expertos tasadores evaluarán la propiedad de manera exhaustiva, completa y precisa
5. Los propietarios no pagan honorarios legales o de tasación a menos que contraten a su propio abogado o tasador



¿Quién prepara la escritura y se encarga del cierre?

Los requisitos de cierre serán similares a los requeridos en cualquier transferencia de bienes raíces. El Departamento prepara la escritura sin cargo para el dueño de la propiedad. Será necesario satisfacer todos los préstamos pendientes o gravámenes sobre la propiedad. Esto se hace reuniendo a todas las partes que tienen interés en la propiedad. Cuando se llegue a un acuerdo, el Departamento entregará el pago una vez satisfechos los gravámenes pendientes y otorgada la escritura.

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

Dado que el Departamento debe adquirir la propiedad para construir la instalación propuesta, la ley de Georgia establece que el Departamento puede iniciar una demanda de expropiación bajo 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 Toma.** El método más utilizado. Al presentar la petición, el Departamento deposita su estimación de compensación justa. En ese momento, el título pasa al Departamento.
2. **Maestro Especial.** El juez de la corte superior designa a un abogado para escuchar la evidencia y dictar un laudo.
3. **Tres Evaluadores.** Un perito es elegido por el propietario, otro por el Departamento y el tercero por acuerdo de los dos primeros, o si no se llega a acuerdo, el tercero es designado por el Juez de la Corte Superior. Los tres asesores revisan los hechos y otorgan un premio basado en sus hallazgos.





¿Puedo quedarme con mi casa u otros edificios?

Si se cierra por ESCRITURA, existen dos procedimientos mediante los cuales el propietario puede retener la vivienda y/u otros edificios ubicados en, o parcialmente, la propiedad que se está adquiriendo. Durante las negociaciones, se llegará a un acuerdo con el propietario con respecto a los edificios y se escribirá o detallará en el acuerdo de opción. Estos procedimientos son los siguientes:

1. El propietario puede desear conservar los edificios a un valor de retención predeterminado establecido por el Departamento y hacer arreglos para trasladar los edificios a una nueva ubicación. El dueño de la propiedad pagará al Departamento el valor de retención según lo determine el Departamento por cada mejora a retener. El propietario deberá pagar una fianza en efectivo hasta que se hayan demolido los edificios. Una vez que se hayan demolido los edificios, se devolverá la fianza en efectivo. Las mejoras retenidas por el dueño de la propiedad deben retirarse dentro de los 30 días posteriores al cierre.
2. Las mejoras no retenidas bajo el párrafo 1, se licitan para su demolición a contratistas de demolición de derecho de paso precalificados y preaprobados y eliminados de acuerdo con las pautas de la División de Protección Ambiental de Georgia.

¿Cuándo debo desalojar mi propiedad?

Los ocupantes de los inmuebles requeridos para derechos de paso no estarán obligados a desalojar antes de tres meses desde la fecha en que fueron contactados por primera y formalmente con respecto a la compra del inmueble ocupado ni menos de dos meses desde la fecha de su adquisición.

Es política del Departamento que ninguna persona sea desplazada a menos y hasta que haya una vivienda de reemplazo comparable disponible.

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

Es su derecho moverse cuando lo desee. Sin embargo, en caso de que se mude antes de las negociaciones por la parcela (propiedad que ocupa), su elegibilidad para los Beneficios de Asistencia para la Reubicación podría perderse.

¿Qué sucede si necesito asistencia para la reubicación?

A cualquier persona, familia, empresa o granja desplazada se le ofrecerán servicios de asistencia para la reubicación con el fin de ubicar una propiedad de reemplazo comparable. Los servicios de reubicación son proporcionados por representantes calificados del Departamento. Su objetivo y deseo es servir y ayudar en una reubicación exitosa.

El representante del Departamento está familiarizado con los servicios proporcionados por agencias públicas y privadas. Si hay necesidades, comuníquelas al representante. Si el representante no puede ayudar con un problema específico, el representante puede conocer a alguien que pueda hacerlo.

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

Las personas que no estén legalmente presentes en el Estados Unidos no son elegibles para los beneficios de asistencia de reubicación

La ley pública 105-117 establece que los extranjeros que no se encuentran legalmente en los Estados Unidos no son elegibles para recibir pagos de asistencia para la reubicación y/o cualquier otro beneficio que se proporcione comúnmente a los desplazados. Además, la ley requiere que las personas que buscan pagos de reubicación o asistencia bajo la Ley Uniforme certifiquen como condición de elegibilidad que son ciudadanos o que están legalmente presentes en los Estados Unidos.

Si se descubre que algunos ocupantes del hogar y/o negocio son extranjeros ilegales, entonces cualquier pago o beneficio que la familia o negocio hubiera recibido (si todos estuvieran legalmente presentes en los EE. UU.), se pagaría a los ocupantes familiares elegibles restantes o miembros de negocios basados en una base de participación prorrateada de la participación elegible de cada miembro. Las acciones de los extranjeros ilegales no se pueden pagar a ninguno de los desplazados elegibles restantes. 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 no es válida, con base en una revisión justa y no discriminatoria de la documentación de una persona u otra información que el Departamento considere confiable y apropiada; y,
3. El Departamento concluye que la denegación no daría lugar a una sanción excepcional y extremadamente situaciones de dificultad inusuales.



BENEFICIOS DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN: MOVIENTE

¿Tendré que pagar costos de mudanza para mover mis muebles y otros bienes personales?

Si es desplazado, tendrá derecho a que se le reembolsen los costos de mudanza razonables y necesarios, sujeto a ciertas limitaciones y requisitos. Los tres métodos de mudanza y sus tipos relacionados de pagos de costos de mudanza se describen en el folleto.

Para obtener más detalles, consulte las secciones Métodos de mudanza residencial o comercial, según su tipo de entidad. Tenga en cuenta que no puede combinar ninguna parte de los tres métodos de movimiento. No se mude antes de haber discutido sus planes de mudanza con su representante de reubicación designado y recibido autorización por escrito. Puede poner en peligro su derecho a recibir pagos de asistencia para la reubicación a menos que informe al GDOT con anticipación sobre sus planes y se mude.

Tenga en cuenta también que si elige el Costo real de traslado del Método B, 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 por servicio de dislocación necesarios para desconectar y volver a conectar los servicios públicos son reembolsables. Esto no incluye ningún costo en el que pueda incurrir para agregar, mejorar, alterar o realizar cambios físicos en la estructura de reemplazo. Antes del pago por la remoción y reinstalación de su propiedad personal, el propietario y el Departamento deben acordar por escrito que la propiedad es personal.



Personas elegibles para pagos de mudanza

Para ser elegible para los pagos de mudanza, el Departamento debe determinar que la propiedad real es una reubicación o impacto consecuente, y la persona debe haber sido:

1. En ocupación legal en el momento en que el propietario recibe una oferta por escrito para que se adquiera la propiedad, o,
2. En ocupación legal en el momento en que la propiedad es adquirida por GDOT

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

BENEFICIOS DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN: RESIDENCIAL

Pagos de mudanza para individuos y familias

Las personas o familias elegibles pueden ser reembolsadas por los gastos de mudanza razonables y necesarios mediante uno de los tres métodos identificados como Métodos A, B o C. El método preferido debe seleccionarse antes de la mudanza indicándolo en el formulario denominado Solicitud de Gastos de Mudanza. Estos costos no son aplicables a los artículos clasificados por el Departamento como bienes inmuebles. Los demandantes no pueden combinar ninguna parte de los tres métodos. Un inquilino desplazado tiene derecho a un reembolso razonable, según lo determine la agencia, por los gastos reales que no excedan los \$1,000, incurridos por las tarifas de solicitud de alquiler de vivienda de reemplazo o los informes de crédito necesarios para arrendar una vivienda de reemplazo.

No hay limitación en la distancia que un ocupante desea moverse. Sin embargo, el reembolso por gastos o cargos de 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 solo

hasta la distancia hasta el sitio comparable y disponible más cercano. Los reclamos deben presentarse ante el Departamento dentro de los dieciocho meses a partir de la fecha de mudanza del inquilino; Los propietarios tienen 18 meses desde la fecha de mudanza o la fecha del pago final de la vivienda adquirida, lo que sea posterior.

Los ocupantes de casas móviles y remolques de viaje son elegibles para el pago según 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 una cantidad fija según lo determine el Departamento. La determinación de la cantidad se basa en el número de habitaciones con mobiliario adecuado. Esta cantidad incluye una asignación por dislocación para ayudar con los cargos de reconexión de servicios públicos.

Método B: costo real

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

Método C: Movimiento propio

Puede optar por mudar sus propios bienes personales y recibir un reembolso por los gastos reales razonables incurridos, siempre que estos gastos estén respaldados y documentados por recibos pagados y aceptables. Dichos pagos no pueden exceder el costo estimado de la mudanza comercial, con base en estimaciones aseguradas por el Departamento antes de la mudanza.

Se proporcionará un formulario de reclamación para realizar la reclamación y adjuntar los recibos pagados a presentar. El representante del Departamento ayudará a procesar la reclamación. Para este método de mudanza, los cargos de reconexión de servicios públicos, como electricidad, gas natural, teléfono, televisión por cable, se reembolsarán sobre la base del costo real de los gastos incurridos respaldados por las facturas pagadas.



Pagos de vivienda de reemplazo a los propietarios

Los propietarios-ocupantes desplazados de una vivienda pueden recibir pagos por los costos adicionales necesarios para comprar una vivienda de reemplazo comparable, compensación por la pérdida del financiamiento favorable de la hipoteca existente al financiar una vivienda de reemplazo; y reembolso de ciertos costos de cierre relacionados con la compra de vivienda de reemplazo. Una vivienda comparable es aquella en la que, comparada con la que se adquiere, es:

- a. Decente, seguro y sanitario
- b. Funcionalmente equivalente con atención al número de habitaciones y espacio habitable En un área
- c. No sujeta a condiciones ambientales adversas irrazonables
- d. En general, no es menos deseable que la vivienda que se adquiere con respecto a la propiedad pública. Servicios e instalaciones públicas y comerciales
- e. Razonablemente accesible al lugar de trabajo de los desplazados
- f. En un sitio que es de tamaño típico para desarrollo residencial con sitio normal mejoras que incluyen el paisajismo habitual, excluyendo mejoras especiales como dependencias, piscinas e invernaderos gram. Disponible en el mercado
- g. Disponible en el mercado
- h. Dentro de los medios económicos de la familia o persona desplazada.

Determinación de pago de vivienda de reemplazo

El pago de vivienda de reemplazo es la diferencia, si la hubiere, entre el monto finalmente pagado por la propiedad adquirida y el costo real que pagó el propietario por una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica, o el monto determinado por el Departamento como necesario para comprar una vivienda comparable, lo que sea menor.

Aumento de los costes de los intereses hipotecarios

Es posible que se le reembolse el aumento de los costos de interés si la tasa de interés de su nueva hipoteca supera la tasa actual de su hipoteca. La tasa de interés de la nueva hipoteca utilizada para determinar el monto del pago no deberá exceder la tasa de interés fija vigente para las hipotecas convencionales vigentes que actualmente cobran las instituciones de préstamos hipotecarios en el área de la vivienda de reemplazo.

Para ser elegible, su vivienda adquirida debe haber estado gravada por un gravamen hipotecario de buena fe durante al menos 180 días antes del inicio de las negociaciones y fue para la compra o mejoras de la vivienda.

También puede ser elegible para el reembolso de puntos de comprador y/o tarifas de originación de préstamos, 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 sobre la propiedad adquirida).

Costos de cierre

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

El propietario conserva la vivienda y la utiliza como vivienda de reemplazo

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

Elegibilidad para el pago de vivienda de reemplazo (Dueño-Ocupantes, 90 Días o Más)

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

Además, debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica dentro de un año a partir de la fecha en que se mude, reciba el pago final por la vivienda desplazada o la fecha en que se deposite 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 reclamo. La solicitud de pago debe presentarse dentro de los 18 meses posteriores a la fecha del desplazamiento o la fecha del pago final, lo que sea posterior.

Las viviendas de reemplazo deben ser decentes, seguras e higiénicas para calificar para la participación en los beneficios de vivienda de reemplazo. Deben cumplir con 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 para determinar que cumple con estos estándares antes del 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 descenso, seguridad e higiene, el Departamento informará por escrito a los desplazados de las deficiencias. No es necesario comprar una vivienda comparable para calificar para un pago de vivienda de reemplazo, sin embargo, la vivienda debe ser decente, segura e higiénica.

Si una persona reubicada elige construir una nueva vivienda de reemplazo o una casa prefabricada, el pago se basará en el costo de una vivienda comparable según lo determine el Departamento o el costo de construcción, el que sea menor. Para fines de beneficios, los documentos de construcción son necesarios antes de cualquier compromiso de construcción para que el Departamento determine la elegibilidad. El Departamento no realizará pagos de vivienda de reemplazo para construcciones nuevas antes de la finalización, inspección, certificado de ocupación (si se requiere) y recepción de la documentación de compra y reclamo adecuada.

Previa solicitud, el Departamento verificará a las partes interesadas la cantidad 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 y los costos de interés aumentados se pueden pagar al momento del cierre. El representante del Departamento puede informarle sobre el procedimiento.



Pagos de complementos de alquiler y anticipos

Los inquilinos o propietarios residenciales que prefieran alquilar pueden ser elegibles para un pago complementario de alquiler para ayudarlos a alquilar una vivienda de reemplazo.

Según lo determine el Departamento, el pago será igual a la diferencia entre el costo de alquilar una vivienda comparable (decente, segura e higiénica) y el alquiler real o económico de la propiedad adquirida. El monto del pago del alquiler se determina restando 42 veces el alquiler promedio pagado durante los últimos tres meses o el alquiler económico del costo del alquiler durante 42 meses en la propiedad comparable. Los servicios públicos se incluirán en el alquiler de la propiedad adquirida y la propiedad comparable al realizar el cálculo. El Departamento pagará el suplemento de alquiler en una suma global a menos que se considere por encima del monto de último recurso (consulte a su representante del Departamento). Para calificar para el pago, debe alquilar y ocupar una vivienda decente, segura e higiénica dentro de los 12 meses posteriores a la fecha de mudanza, y su reclamo de pago debe presentarse dentro de los dieciocho 18 meses posteriores a la fecha de mudanza.

Si alquila un dormitorio, el pago del suplemento de alquiler, si corresponde, se basa en el alquiler de un dormitorio comparable. Se aplicarán los mismos requisitos para los estándares de vivienda decente, segura y sanitaria, sin embargo, no es necesario proporcionar un área de cocina. Los baños deben incluir puertas con cerradura para mayor privacidad.

Un inquilino y propietario a corto plazo puede optar por comprar una vivienda de reemplazo y puede calificar para un pago inicial de una vivienda de reemplazo si el Departamento ha determinado, calculado y ofrecido al desplazado un pago complementario de alquiler. Tenga en cuenta que la persona desplazada no califica para recibir 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 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

Los ocupantes de casas móviles generalmente 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 la reubicación detallará los beneficios aplicables, y el representante del Departamento lo ayudará con cualquier pregunta y procedimiento para reclamar estos pagos.

Pagos de vivienda de reemplazo en caso de expropiación

Dado que los pagos de vivienda de reemplazo se determinan parcialmente a partir de la cantidad pagada por el Departamento por la propiedad adquirida, no se puede hacer una determinación final del pago adeudado hasta que se haya resuelto la expropiación. El pago de vivienda de reemplazo se volverá a calcular con base en el veredicto del tribunal en comparación con el precio real pagado por la propiedad de reemplazo, o la cantidad determinada por el Departamento necesaria para adquirir una vivienda decente, segura e higiénica comparable, lo que sea menor.

El Departamento puede hacer un pago por adelantado en espera de la determinación final de expropiación. Este pago estaría limitado a la cantidad determinada por el Departamento. El propietario debe otorgar un pagaré y una escritura para garantizar la deuda por el monto del pago anticipado de la propiedad de reemplazo, antes de cualquier pago anticipado. En caso de que el nuevo cálculo de los beneficios resulte en una disminución del pago, la diferencia deberá reembolsarse al Departamento. Si resulta en un aumento, el Departamento pagará la cantidad adicional adeudada.





BENEFICIOS DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN: EMPRESAS, GRANJAS Y ONG ORGANIZACIONES

Pagos de Mudanza: Empresas, Granjas y Organizaciones Sin Fines de Lucro

Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro elegibles pueden recibir un reembolso por los costos razonables y necesarios de retirar, mover y reinstalar propiedad personal seleccionando uno de los tres métodos de mudanza en esta sección. Independientemente del método de mudanza elegido, la organización debe proporcionar al representante un aviso con al menos siete días de anticipación sobre la mudanza o disposición de 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 antes de la finalización de la mudanza, pero solo después de que el Departamento adquiera la propiedad.

Antes del pago de cualquier gasto de remoción y reinstalación de esta propiedad, el propietario y el Departamento acordarán por escrito que la propiedad es personal. Es posible que se requiera que el propietario u operador prepare y certifique un inventario de los elementos que se quitarán y reinstalarán. Si los artículos personales que se quitarán y reinstalarán difieren significativamente de los artículos que se quitaron y reinstalaron, la cantidad previamente acordada se revisará en consecuencia.

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

Los imprevistos de mudanza pueden incluir:

1. Licencias
2. Permisos
3. Re-rotulación de letreros
4. Reemplazo de papelería disponible que se ha vuelto obsoleta
5. Conexión a servicios públicos cercanos disponibles desde el derecho de paso hasta mejoras en el sitio de reemplazo
6. Servicios profesionales realizados antes de la compra o arrendamiento de un sitio de reemplazo para determinar su idoneidad para la operación comercial de la persona desplazada, incluidos, entre otros, pruebas de suelo, estudios de factibilidad y mercadeo (excluyendo cualquier tarifa o comisión directamente relacionada con la compra o arrendamiento de dicho sitio). A discreción del Departamento, una tarifa por hora preaprobada razonable pueden establecerse
7. Tarifas de impacto o evaluaciones únicas para el uso anticipado de servicios públicos intensivos, según se determine necesario por el Departamento

El método de mudanza deseado debe seleccionarse antes de la mudanza mediante el envío de un formulario del Departamento denominado "Solicitud de beneficios de costos de mudanza". El Departamento informará al propietario-operator o al arrendatario-operator el monto del presupuesto antes de firmar. Se debe permitir que el representante del Departamento controle la mudanza y realice inspecciones razonables y oportunas de los bienes personales tanto en los sitios adquiridos como en los de reemplazo. Para propietarios-operadores de propiedades, los reclamos deben presentarse ante el Departamento dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de mudanza o la fecha del pago final de la propiedad, lo que ocurra más tarde. Para los operadores arrendatarios, los reclamos deben presentarse ante el Departamento dentro de los 18 meses posteriores a la fecha de la mudanza.



Método A: Mover por cuenta propia

Si el reubicado quiere asumir toda la responsabilidad de la mudanza, puede elegir esta opción. El Departamento preparará un monto de reembolso en función de las estimaciones del personal calificado o del contratista de mudanzas. El reclamante puede optar por presentar facturas pagadas y recibos de gastos de mudanza. Sin embargo, el Departamento no reembolsará más de la cantidad que se habría pagado por una mudanza por parte de una empresa de mudanzas comercial.

Método B: Costos reales

Si el reubicado elige, el Departamento obtendrá al menos dos presupuestos de contratistas de mudanza calificados y luego determinará el pago en función del presupuesto precalificado. Una vez completada la remoción, el traslado y la reinstalación, el Departamento realizará el pago directamente al contratista.

Pagos alternativos además de los Métodos A o B

El Departamento podrá considerar el pago por pérdidas de propiedad mueble tangible si se decide no mover dicha propiedad. Para calificar, el reubicado debe demostrar un esfuerzo de buena fe para vender los artículos. GDOT también puede considerar el reembolso de los gastos de venta razonables y necesarios incurridos. Para obtener más detalles, consulte con el representante del Departamento si tiene artículos de propiedad personal que no se pueden mover 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 incurridos para restablecerse en un nuevo sitio. Estos gastos deben calificar como costos elegibles identificados a continuación en esta sección. Este pago está limitado a \$33,200 y solo se pagará si se selecciona el movimiento de los Métodos A o B.

Tenga en cuenta que una pequeña empresa se define como aquella que no tiene más de 500 empleados trabajando en el sitio que se adquiere o desplaza por un programa o proyecto, cuyo sitio es la ubicación de la actividad económica. Los sitios ocupados únicamente por letreros, pantallas o dispositivos publicitarios al aire libre no califican como un negocio y no son elegibles para el gasto de restablecimiento. Los ingresos generados por el negocio deben haber sido informados y presentados ante el Servicio de Impuestos Internos y el Departamento de Ingresos de Georgia para ser elegible para estos beneficios. Se le pedirá al reclamante que presente copias certificadas de los formularios individuales y/o declaraciones de impuestos sobre ingresos comerciales al Departamento para su verificación.

Se considera que un sitio tiene **actividad económica** cuando está produciendo o es capaz de producir una actividad financiera legal continua actualmente en funcionamiento. O, cuando haya habido desarrollo económico producido en o por la residencia o edificio dentro de los últimos 24 meses anteriores al inicio de la negociación de la parcela.

Antes de incurrir en gastos de restablecimiento, debe presentar para la revisión del Departamento una lista detallada de los gastos previstos acompañada de documentación de respaldo, como estimaciones y descripción del alcance del trabajo. Una vez finalizado y restablecido su negocio, debe presentar las facturas pagadas, los recibos y la documentación de pago de los gastos realmente incurridos.

Los gastos elegibles pueden incluir lo siguiente:

1. Reparaciones o mejoras a los bienes inmuebles de reemplazo según lo requieran las leyes federales, ley, código u ordenanza estatal o local
2. Modificaciones a la propiedad de reemplazo para acomodar la operación comercial o hacer que las estructuras de reemplazo sean adecuadas para llevar a cabo el negocios
3. Costos de construcción e instalación de rótulos exteriores para publicitar el negocio
4. Redecoración o reemplazo de superficies sucias o desgastadas en el sitio de reemplazo, como pintura, paneles o alfombras
5. Anuncio de ubicación de reemplazo
6. Costos de operación aumentados estimados durante los primeros dos (2) años en el sitio de reemplazo para elementos tales como:
 - a. Arrendamiento o cargos de alquiler
 - b. Impuestos sobre bienes muebles o inmuebles
 - c. Primas de seguro
 - d. Cargos por servicios públicos, sin incluir la tarifa de impacto
7. Otros elementos que el Departamento considere esenciales para el restablecimiento del negocio

Los siguientes ejemplos no son elegibles para beneficios de restablecimiento:

1. Compra o construcción de bienes de capital, tales como muebles de oficina, archivadores, maquinaria o accesorios comerciales.
2. Compra de materiales de fabricación, suministros de producción, inventario de productos u otros artículos utilizados en el curso normal de la operación comercial.
3. Intereses sobre el dinero prestado para realizar la mudanza o comprar la propiedad de reemplazo.
4. Pago a un negocio de tiempo parcial en el hogar que no contribuye materialmente a los ingresos del hogar.
5. Sitios ocupados únicamente por carteles, pantallas o dispositivos publicitarios al aire libre.

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

El propietario de una empresa, granja u organización sin fines de lucro desplazada puede ser reembolsado por los gastos razonables reales en la búsqueda de una ubicación de reemplazo, que no exceda los \$5,000. Estos gastos pueden incluir transporte, comidas, alojamiento fuera de casa y el valor razonable del tiempo dedicado a la búsqueda, incluidos los honorarios del agente o corredor de bienes raíces.

Esta afirmación debe estar respaldada por:

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

Método C: pago fijo

En lugar de, o en lugar de todos los demás pagos de reubicación, el propietario de un negocio, granja u organización sin fines de lucro descontinuado o reubicado puede ser elegible para un pago igual a las ganancias netas anuales promedio de los últimos dos años fiscales. Este pago no puede ser menos de \$1,000 ni más de \$53,200. Una persona cuyo único negocio en el sitio de desplazamiento es la propiedad de alquiler, la persona no será elegible para este pago.

Para que el negocio califique, el Departamento debe determinar:

1. La empresa es propietaria o alquila bienes muebles, que deben trasladarse en relación con dicho desplazamiento, y por los cuales se incurriría en un gasto en dicho traslado; y el negocio desocupe o se reubique de su sitio de desplazamiento.
2. La empresa 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 tenga más de tres entidades que no estén siendo adquiridas por el Departamento, y que estén bajo el mismo propietario y se dediquen a la misma o similar actividad comercial.
4. El negocio no opera en una vivienda para personas desplazadas únicamente con el propósito de alquilar la vivienda a otros.
5. El negocio no se opera en el sitio de desplazamiento únicamente con el propósito de alquilar el sitio a otros.
6. El negocio contribuyó materialmente a los ingresos del operador durante los dos años contributivos 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. contribuido al menos 33 1/3 por ciento al promedio anual bruto del operador ingresos de todas las fuentes.

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

1. La operación de la finca produce productos o materias primas en cantidad suficiente para poder contribuir materialmente (como se define en 6 arriba) al apoyo del operador.
2. Se requirió que el operador de la finca descontinúe toda la operación de su finca en la ubicación actual o reubique toda la operación.
3. En el caso de una adquisición parcial de un terreno, que antes de la adquisición era una explotación agrícola, el pago podrá efectuarse si se determina que:
 - a. La adquisición de parte del terreno provocó el desplazamiento del operador de la explotación agrícola en la tierra restante, o
 - b. La adquisición parcial provocó un cambio sustancial en la naturaleza de la finca operación.

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 actual.

Determinación de Pago: Negocios y Fincas

El término “ganancia neta anual promedio” significa la mitad de cualquier ganancia neta del negocio o granja antes de impuestos sobre la renta federales, estatales y locales, durante dos años fiscales inmediatamente anteriores al año fiscal en el que se desplaza el negocio. Las ganancias netas anuales promedio incluyen cualquier compensación pagada por la empresa o finca al propietario, su cónyuge o sus dependientes durante el período de dos años. Dichas ganancias y compensaciones pueden establecerse mediante declaraciones de impuestos federales sobre la renta presentadas por el negocio o granja y su propietario, su cónyuge y sus dependientes durante el período de dos años. En el caso de una corporación dueña de un negocio o finca, las ganancias incluirán cualquier compensación pagada al cónyuge o dependiente del dueño de una participación mayoritaria en la corporación. A los efectos de determinar la propiedad mayoritaria, las acciones en poder de un esposo, su esposa y sus hijos dependientes se tratarán como una sola unidad.



Negocio o Finca: Con menos de dos años

Si el negocio o finca no estuvo en operación durante los dos años contributivos completos anteriores al desplazamiento, las ganancias netas se basarán en el período real de operación en el sitio de desplazamiento, durante los dos años contributivos anteriores al desplazamiento, proyectado a una tasa anual.

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

Un representante del Departamento ayudará a las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro a procesar solicitudes y reclamos.

ASISTENCIA DE REUBICACIÓN Y ADICIONALES INFORMACIÓN PARA TODOS

Efectos de los beneficios de asistencia para la reubicación en los ingresos

Ningún pago de reubicación recibido se considerará como ingreso según el Código de Rentas Internas, o para determinar la elegibilidad o el alcance de la elegibilidad de cualquier persona para recibir asistencia bajo la Ley del Seguro Social o cualquier otra ley federal, excepto cualquier ley federal que establezca -Renta de ayudas a la vivienda.

Apelaciones (asistencia para la reubicación y gastos imprevistos)

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

La apelación será manejada por el Departamento o la Agencia de Adquisiciones Local de acuerdo con la ley Federal.

1. Al recibir la apelación, el Departamento revisará administrativamente todos determinaciones de beneficios. Se proporcionará una notificación inmediata de los resultados de la revisión del Departamento.
2. Si, después de la revisión del Departamento, se desea una revisión adicional, una solicitud en la escritura debe hacerse al Administrador del Derecho de Vía del Estado.

En caso de que la propiedad que está siendo adquirida por el Departamento esté pendiente de juicio final debido a la expropiación y la apelación se refiere al costo de la vivienda de reemplazo, la apelación los hallazgos solo determinarán el costo de la vivienda de reemplazo. Sin pago puede determinarse hasta el fallo final, momento en el cual el Departamento use este costo para calcular la cantidad 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 de proporcionar vivienda justa en todo Estados Unidos. Esta ley y las leyes y enmiendas posteriores declaran ilegal la discriminación basada en la raza, el color, la religión, el sexo o el origen nacional en relación con la venta o el alquiler de la mayoría de las viviendas y cualquier terreno baldío que se ofrezca para la construcción o el uso residencial.



La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1992

La Ley de Estadounidenses con Discapacidades de 1992 exige la no discriminación por motivos de discapacidad en los servicios gubernamentales estatales y locales. Por lo tanto, ninguna persona con discapacidad será, debido a tal discapacidad, excluido de la participación en, se le negarán los beneficios del servicio o de las actividades de una entidad pública o ser objeto de discriminación por cualquiera de tales entidad. Si tiene alguna pregunta con respecto a esto Actúa, contacta o escribe a la siguiente persona:

Gerente de Reubicación de Derecho de Vía
Departamento de Transporte de Georgia
600 West Peachtree Street, NW
Atlanta, Georgia 30308
404.347.0154



Control de Derecho de Vía

El Departamento debe utilizar el derecho de paso transmitido para propósitos de caminos públicos exclusivamente para ese propósito, excepto aquellas invasiones que puedan ser permitidas por un permiso del Departamento. El propietario del terreno adyacente u otras personas no pueden usar el derecho de paso para estacionamiento permanente, almacenamiento de materiales, exhibición de mercancías, construcción de letreros, cercas u otras estructuras. Antes de planificar la construcción adyacente a la servidumbre de paso, el propietario debe comunicarse con el ingeniero de distrito correspondiente, según se indica en este folleto, para obtener los formularios de solicitud de un permiso de entrada. La oficina del ingeniero de distrito ayudará a asegurar las entradas permitidas que no estén previstas específicamente en los planos de construcción. En los Proyectos de Acceso Limitado, no se permiten entradas a través del derecho de paso de acceso limitado.

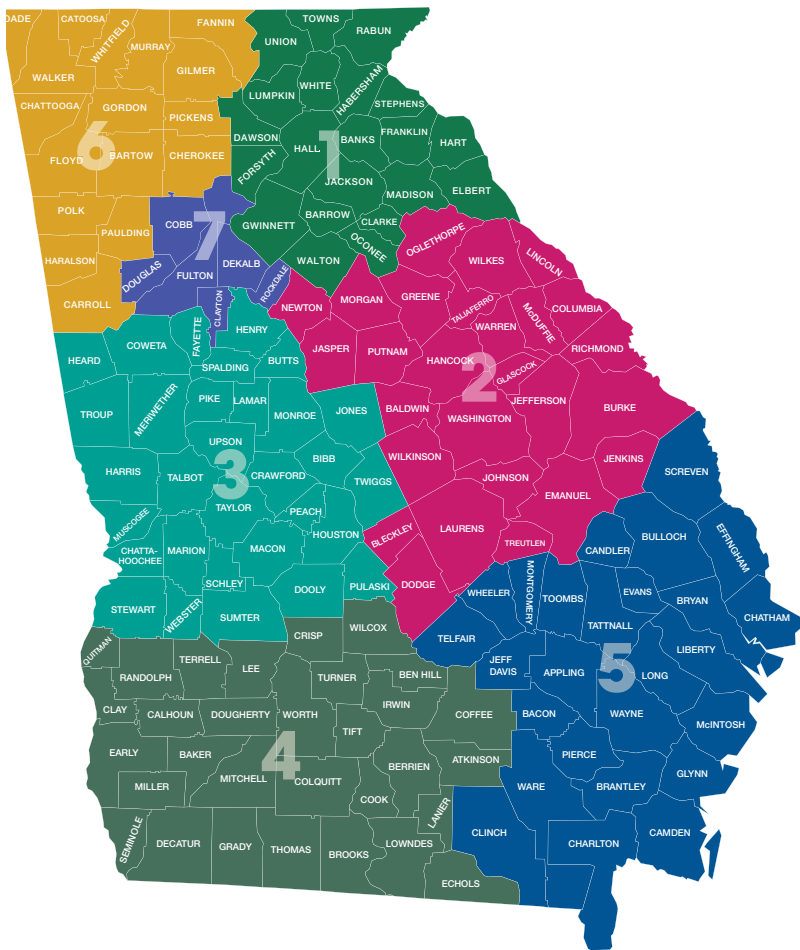


Ley del Medio Ambiente

La compra de propiedad por parte del Departamento de Transporte no limita la responsabilidad ambiental del Concesionario o del Concedente en virtud de la Ley federal 40 CFR 280.12 u otras leyes ambientales estatales o federales aplicables.

Oficinas de Distrito del Departamento de Transporte de Georgia

El mapa que se muestra en este folleto indica la ubicación de las Oficinas de Distrito del Departamento donde puede obtener información adicional con respecto a los reglamentos descritos en este folleto.



Distrito Uno

770-532-5500

Gainesville

Distrito Tres

706-646-6900

Thomaston

Distrito Seis

770-387-3602

Cartersville-White

Distrito Dos

478-552-4601

Tennille

Distrito Cuatro

229-386-3280

Tifton

Distrito Siete

770-986-1011

Chamblee

Distrito Cinco

912-427-5711

Jesup



Departamento de Transporte de Georgia
paso One Georgia
600 W. Peachtree St. NW
Atlanta, GA 30308
www.dot.ga.gov