



# Guía para **Dueños de Propiedades e Inquilinos**





# Contenidos

1	Introducción
2-4	Términos Importantes Utilizados en este Folleto
5	Participación Pública
6-7	Tasación de la Propiedad
7	Compensación Justa
8	Excepciones al Requisito de Tasación
8-10	La Oferta Escrita
11	Pago
11	Liquidación
11-12	Expropiación
13-14	Servicios de Asesoramiento y Asistencia de Reubicación
15-17	Individuos y Familias
18-20	Negocios, Granjas y Organizaciones Sin Fines de Lucro
20	Los Pagos de Reubicación no se Consideran Ingresos
20	Derecho de Apelación
21-22	Información de Contacto



Los representantes de VDOT trabajan con propietarios e inquilinos para simplificar las transacciones y las transiciones de la mudanza tanto como sea posible.

# Introducción

El Departamento de Transporte de Virginia (VDOT, por su sigla en inglés) es responsable del desarrollo y el mantenimiento del sistema de transporte del Commonwealth. Las mejoras en los transportes aportan muchas ventajas al área –desde los cortos viajes diarios hasta la mayor actividad comercial.

Para lograrlo, con frecuencia es necesario adquirir tierras de dueños de propiedades privadas.

Los derechos de los dueños de propiedades privadas están protegidos por las constituciones de Virginia y de Estados Unidos. Para ofrecer un trato uniforme y equitativo a las personas a las cuales afecta un proyecto, el Congreso aprobó la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Propiedades Inmuebles de 1970 y la enmendó en 1987. Dicha ley, llamada Ley Uniforme, es la base de la información que se expone en este folleto. VDOT respeta estos derechos fundamentales y se compromete a tratar a todos los clientes con justicia y respeto.

Este folleto le brindará información acerca del proceso de adquisición de derechos de paso para proyectos de mejora pública. Aquí encontrará información acerca de audiencias públicas, el proceso de tasación, negociaciones entre usted y el agente de derecho de paso y cómo VDOT le ayudará si tiene que mudarse.



## Términos Importantes Utilizados en este Folleto

**Adquisición:** proceso de compra de una propiedad inmueble (bienes raíces) o algún interés sobre ella.

**Bienes personales:** en general, bienes que pueden moverse. No están unidos de manera permanente a una propiedad inmueble ni forman parte de ella. Los bienes personales no deben incluirse y valuarse en la tasación de la propiedad inmueble.

**Dominio eminente:** es el derecho del Commonwealth de tomar propiedad privada para uso público. En Estados Unidos, debe abonarse una compensación justa por la toma de la propiedad privada.

**Expropiación:** proceso legal de adquisición de propiedad privada para uso o fin público mediante el poder de dominio eminente del Commonwealth. Por lo general, la expropiación se utiliza cuando han fallado todos los intentos de alcanzar un acuerdo satisfactorio para ambas partes mediante negociaciones.

**Granja:** cualquier actividad llevada a cabo sólo o primariamente para la producción de uno o más productos agrícolas o materias primas, lo cual incluye madera y producciones tradicionales como productos y materias primas en cantidad suficiente como para ser capaz de contribuir materialmente al sustento del operador.

**Inicio de negociaciones:** fecha en la cual VDOT hace el primer contacto personal con el propietario del inmueble, o su representante, para presentar una oferta escrita de compra de la propiedad que ha de adquirirse.

**Interés:** derecho, título o parte legal de algo. Las personas que participan de la propiedad de un inmueble tienen un interés en la propiedad.

**Justa compensación:** precio que VDOT debe pagar para adquirir la propiedad inmueble. El representante de VDOT debe hacer un estimativo de la compensación justa que ha de ofrecerse al propietario por el inmueble que se necesita. El importe no puede ser inferior al importe determinado en el informe de tasación aprobado como valor justo de mercado para su propiedad. Si usted y VDOT no pueden acordar el importe de compensación justa a pagar por la propiedad que se necesita, será necesario que VDOT recurra al proceso de expropiación. El importe determinado por el tribunal será la justa compensación que se pagará por su propiedad.

**Negociación:** proceso utilizado por VDOT para alcanzar un acuerdo amigable con un propietario por la adquisición de la propiedad que se necesita. Se realiza una oferta por la compra de la propiedad en persona o, en ocasiones, por correo y se discute la oferta con el propietario.

**Negocio:** cualquier actividad legítima, con excepción de la operación de una granja, llevada a cabo ante todo para la compra, venta, arrendamiento o alquiler de bienes personales o inmuebles; o para la fabricación, el procesamiento o la comercialización de productos, materias primas u otros bienes personales o inmuebles; o para la venta de servicios al público; o sólo para los propósitos de la Ley Uniforme de Asistencia para la Reubicación, una exposición o un conjunto de exposiciones al aire libre, cuando las exposiciones deben mudarse como resultado del proyecto.

**Organización sin fines de lucro:** entidad pública o privada que ha establecido su condición "sin fines de lucro" según la ley federal o estatal aplicable.

**Pequeño negocio:** negocio que no tiene más de 500 empleados que trabajan en un lugar que es el centro de actividad económica y que se adquirirá para un programa o proyecto o es desplazado por un programa o proyecto. Un lugar ocupado sólo por carteles publicitarios al aire libre no se clasifica como tal para los fines del beneficio de gastos de restablecimiento.

**Persona:** individuo, sociedad, corporación o asociación.

**Persona desplazada:** cualquier persona (individuo, familia, sociedad, asociación o corporación) que debe mudarse de la propiedad inmueble o mudar bienes personales de la propiedad inmueble como resultado directo de (1) la adquisición de la propiedad inmueble, en todo o en parte; (2) la recepción de una notificación escrita de VDOT sobre su intención de adquisición; (3) el inicio de negociaciones para la compra de la propiedad inmueble por parte de VDOT; o (4) una notificación escrita que exige a una persona desalojar la propiedad inmueble con el fin de rehabilitar o demoler mejoras, siempre y cuando el desplazamiento sea permanente y se necesite la propiedad para un proyecto de transporte.

**Servidumbre:** derecho de VDOT a utilizar todo o parte del inmueble de un propietario para algún fin específico. La servidumbre puede ser permanente o temporal (es decir, limitada a un período determinado de tiempo). El término puede utilizarse para describir el derecho mismo o el documento que confiere el derecho. Los ejemplos son: servidumbre permanente para servicios públicos, servidumbre permanente para mantenimiento perpetuo de estructuras de drenaje y servidumbre temporaria para permitir la reconstrucción de rampas durante la construcción.

**Tasación:** declaración escrita preparada de manera independiente e imparcial por un tasador calificado en la cual expone una opinión sobre el valor definido de una propiedad adecuadamente descrita a una fecha determinada sustentada por la presentación y el análisis de información relevante del mercado.

**Valor de mercado:** precio de venta que un vendedor dispuesto e informado y un comprador dispuesto e informado acuerdan por una propiedad particular.

**Valuación de renuncia:** proceso administrativo para calcular el valor justo de mercado para adquisiciones no complejas. Las valuaciones de renuncia (informe de adquisición básico) se preparan en lugar de las tasaciones.



## Participación Pública

Para muchos proyectos de transporte se realizan audiencias públicas. En estas reuniones comunitarias, los representantes de VDOT responderán preguntas y le brindarán información acerca del proyecto propuesto. Podrá tener una idea de cómo el proyecto lo afectará a usted y a su familia. Una parte del proceso de audiencia pública le permite revisar la información del proyecto, expresar sus opiniones y proponer alternativas o cambios. Después de la audiencia, tendrá diez días calendario para hacer comentarios o presentar documentos escritos sobre el proyecto.

VDOT revisará con atención toda la información recibida durante la audiencia y después de ella y se tomarán decisiones para continuar, modificar o abandonar el proyecto. Si la audiencia implica la ubicación de una carretera, se entrega un informe al Consejo de Transporte del Commonwealth, que tomará la decisión.

VDOT decide si realiza una audiencia según el interés público y la magnitud del proyecto. Puede publicarse un aviso de buena voluntad para satisfacer los requisitos de audiencia pública en proyectos con mejoras menores. Si, como resultado de una publicación de buena voluntad, se recibe una solicitud de audiencia pública, se publicará un aviso con la fecha, la hora y el lugar de la audiencia en su periódico local treinta días antes de la fecha de la audiencia.

Si se publica un aviso de buena voluntad y no se recibe solicitud alguna de audiencia pública, un representante de VDOT estará disponible de todos modos para responder preguntas y explicar la mejora vial planeada.

## Tasación de la Propiedad

Después de haberse planeado el proyecto y haberse cumplido con todos los requisitos, VDOT determina qué propiedad específica es necesario adquirir.

Si es necesario adquirir su propiedad, o una porción de ella, se notificará al propietario lo antes posible sobre (1) el interés de VDOT de adquirir su propiedad; (2) la obligación de VDOT de asegurar cualquier tasación necesaria; y (3) cualquier otra información útil.

Cuando VDOT comienza el proceso de adquisición, el primer contacto personal con usted, el dueño de la propiedad, debería realizarse, a más tardar, durante el proceso de tasación de la propiedad.

Un tasador se comunicará con usted para coordinar una cita a fin de inspeccionar su propiedad. El tasador es responsable de determinar el valor de mercado justo inicial de la propiedad. VDOT enviará a un tasador revisor a estudiar y recomendar la aprobación del informe de tasación que se utilizará para determinar la compensación justa que habrá de ofrecerse por la propiedad necesitada.

Se lo invitará a usted o al representante que usted designe para acompañar al tasador cuando se inspeccione su propiedad. Puede señalar cualquier característica inusual u oculta de la propiedad que el tasador pase por alto. En ese momento, debería comunicarle al tasador si se presenta alguna de las siguientes condiciones:

- hay otras personas con propiedad o interés en la propiedad;
- hay inquilinos en la propiedad;
- en su propiedad hay bienes inmuebles o personales que pertenecen a otra persona;
- hay materiales peligrosos, servicios o tanques de almacenamiento subterráneos.

Esta es su oportunidad para hablarle al tasador acerca de lo relevante de su propiedad, incluso de otras propiedades de su área que se hayan vendido recientemente.

El tasador inspeccionará su propiedad y anotará sus características físicas. Revisará las ventas de propiedades similares a la suya para comparar los datos de aquellas ventas con los datos de su propiedad. El tasador analizará todos los elementos que afecten el valor. El informe de tasación describirá su propiedad y la agencia determinará un valor según el estado de la propiedad el día de la última inspección del tasador en comparación con otras propiedades similares que se hayan vendido.

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

## Compensación Justa

Una vez completada la tasación del valor justo de mercado, un tasador revisor repasará el informe para asegurarse de que se hayan cumplido todos los parámetros y requisitos de tasación aplicables. Cuando se hayan cumplido, el tasador revisor entregará a VDOT la tasación aprobada para utilizarla en la determinación del importe de compensación justa que habrá de ofrecerse por su propiedad inmueble. Dicho importe nunca será inferior al valor de mercado justo determinado por la tasación aprobada. Si VDOT sólo va a adquirir una parte de su propiedad, el resto de su inmueble puede estar sujeto a daños o beneficios. Cualquier daño o beneficio permisible se reflejará en el importe de compensación justa. VDOT le preparará una oferta de compensación justa por escrito cuando comiencen las negociaciones.

### Edificios, Estructuras y Mejoras

A veces hay edificios, estructuras u otras mejoras en la propiedad que se adquirirá. Si son propiedad inmueble, VDOT debe ofrecerle adquirir, al menos, un interés igual sobre ellos si se los debe quitar o si VDOT determina que el proyecto tendrá un efecto adverso sobre las mejoras.

Las mejoras se valorarán como propiedad inmueble sin importar quién sea su propietario.

## Excepciones al Requisito de Tasación

La Ley Uniforme exige que toda propiedad inmueble que vaya adquirirse se tase, pero también autoriza a renunciar a ese requisito en el caso de ciertas adquisiciones.

Las normas establecen que puede renunciarse a la tasación:

- si usted elige donar la propiedad y liberar a VDOT de la obligación de realizar una tasación; o
- si VDOT cree que la adquisición de su propiedad no presenta complicaciones y una revisión de los datos disponibles avala un valor de mercado justo probablemente inferior al importe establecido por la ley estatal. En estas circunstancias, VDOT puede preparar una valuación de renuncia (informe de adquisición básica), en lugar de una tasación, a fin de calcular su valor de mercado justo.

## La Oferta Escrita

Después de que VDOT apruebe la compensación justa ofrecida, comenzarán las negociaciones con usted o su representante designado mediante la entrega de la oferta escrita de compensación justa por la compra de la propiedad inmueble. Si resulta práctico, un representante de VDOT le entregará esta oferta en persona. De lo contrario, la oferta se realizará por correo seguida por un contacto en persona o telefónico. Se contactarán a todos los dueños de la propiedad con domicilios conocidos, a menos que, en conjunto, hayan designado a una persona para representar sus intereses.

El representante de VDOT le explicará las políticas y los procedimientos de adquisición descritos en este folleto. La oferta escrita de VDOT consistirá en un resumen que incluya toda la siguiente información:

- el importe ofrecido como compensación justa (por lo general, incluye planificaciones o un plano catastral);
- la descripción y ubicación de la propiedad y el interés de adquirirla;
- la identificación de los edificios y otras mejoras que se consideren parte de la propiedad inmueble.

La oferta puede enumerar elementos de la propiedad inmueble (como pequeños carteles) que usted puede conservar en la propiedad o quitarlos y sus valores de retención. Si decide conservar alguno o todos esos elementos, el valor de la oferta se reducirá según los elementos conservados. Usted será responsable de quitar los elementos de la propiedad en el plazo correspondiente. VDOT puede optar por retener una porción del resto de la oferta hasta que se quiten los elementos conservados de la propiedad.

VDOT identificará cualquier interés propietario independiente sobre el inmueble, como las mejoras propiedad de inquilinos.

VDOT puede negociar con cada persona que tenga un interés de propiedad independiente o puede negociar con el dueño primario y preparar un cheque pagadero en forma conjunta a todos los dueños.

VDOT puede darle un plazo razonable para considerar la oferta escrita y formular preguntas o buscar la aclaración de cualquier concepto que no se entienda.

Si cree que no se tomó en cuenta todo el material relevante durante la tasación, puede presentar dicha información en ese momento. Pueden solicitarse modificaciones a los términos y condiciones de compra propuestos. VDOT tomará en cuenta cualquier solicitud razonable que se realice durante las negociaciones.

### **Adquisición Parcial**

Con frecuencia, VDOT no necesita toda la propiedad de la cual usted es dueño. Por lo tanto, generalmente compra sólo lo que necesita.

Si VDOT tiene la intención de adquirir sólo una porción de la propiedad, declarará el importe a pagar por la parte que adquirirá. Además, se estipulará por separado un importe por daños, en caso de que los haya, a la parte de la propiedad que usted conserve.

Si VDOT determina que el resto de la propiedad tendrá poco valor, ningún valor o uso para usted, considerará que ese resto es un remanente sin valor económico en el mercado y le ofrecerá comprarlo. Usted tiene la opción de aceptar la oferta de compra de este remanente o conservar la propiedad.

### **Acuerdo entre Usted y VDOT**

Cuando llegue a un acuerdo con VDOT sobre la compensación justa, se le pedirá firmar un acuerdo de compra o servidumbre preparado por VDOT. Su firma certificará que usted y VDOT están de acuerdo sobre la adquisición de la propiedad, incluidos los términos y condiciones.

Si no llega a un acuerdo con VDOT debido a algún punto importante relacionado con la oferta de adquisición, la ley estatal exige la mediación como medio idóneo para lograr una conciliación. Dicho proceso es determinado por los tribunales.



## Pago

El siguiente paso en el proceso de adquisición es el pago por su propiedad. Si hay una hipoteca sobre ella, es posible que se necesite más tiempo para contactar a su entidad crediticia y asegurar una liberación para proteger sus derechos antes de que VDOT efectúe el pago. VDOT también pagará los gastos adicionales o su reembolso.

Se reembolsarán las penalidades y otras cargas por el pago anticipado de cualquier hipoteca preexistente registrada de buena fe que recaiga sobre la propiedad inmueble.

## Liquidación

VDOT hará todos los esfuerzos por alcanzar un acuerdo con usted durante las negociaciones. Usted puede brindar información adicional y hacer contraofertas y propuestas razonables para que VDOT las considere. Cuando sea de interés público, la información proporcionada se utilizará como base para liquidaciones administrativas o legales, según resulte apropiado.

## Expropiación

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

La ley también permite a VDOT adquirir una propiedad aun cuando no pueda llegarse a un acuerdo con el fin de que pueda continuarse con el desarrollo del proyecto. El derecho de un gobierno a tomar propiedad privada para uso público se denomina "dominio eminente".

Si usted rechaza la oferta del estado, VDOT presenta un documento legal denominado "certificado" ante el tribunal de circuito de su condado o ciudad en el cual indica la necesidad de obtener su propiedad para la construcción del proyecto.

Esto permite a VDOT seguir adelante con el proyecto. La oferta monetaria del estado seguirá estando disponible por vía judicial, siempre y cuando usted tenga el título de la propiedad sin gravámenes ni litigios. Las negociaciones entre usted y VDOT no finalizan y deberían continuar en un esfuerzo por llegar a un acuerdo.

Si aun así no se llega a un acuerdo, el abogado que represente a VDOT iniciará los procedimientos legales necesarios para permitirle presentar pruebas sobre el valor de su propiedad y cualquier pérdida que considere que se producirá con motivo del proyecto.

Después de escuchar las declaraciones e inspeccionar la propiedad, el tribunal calculará un valor vinculante para usted y VDOT. Ambas partes pueden apelar si se ha cometido un error legal o si el juez considera inaceptable la asignación.

Los procedimientos de dominio eminente o expropiación pueden tener beneficios:

**Para usted:**

- tiene más tiempo para considerar la oferta;
- al presentarse ante el tribunal, podría recibir su dinero mientras continúan las negociaciones en caso de tener un título de propiedad sin gravámenes ni litigios.

**Para VDOT:**

- el proyecto continúa según el cronograma;
- hay más tiempo para revisar las expectativas del propietario;
- si bien los procedimientos de expropiación pueden ser necesarios, se prefiere el acuerdo mutuo.

## Servicios de Asesoramiento y Asistencia de Reubicación

Un representante de VDOT se pondrá en contacto con usted y le ofrecerá asistencia de reubicación y servicios de asesoramiento en caso de que se determine que usted es una persona desplazada. A todo individuo, familia, negocio o granja desplazados por un proyecto de transporte se le ofrecerán servicios de asistencia de reubicación para ubicar una propiedad sustituta adecuada. Los servicios de reubicación son ofrecidos por representantes calificados de VDOT. Su objetivo y deseo es prestarle servicio y ayudarlo de cualquier manera posible con una reubicación exitosa.

Recuerde: su representante de VDOT está para ayudarlo y asesorarlo, así que asegúrese de aprovechar sus servicios. No dude en hacer preguntas y asegúrese de entender por completo todos sus derechos y beneficios. A las personas con discapacidades se les brindará la ayuda necesaria para ubicarse y mudarse a una vivienda o lugar sustituto. Las personas deberían notificar cualquier requisito especial de ayuda a VDOT.

Cuando comience el proceso de adquisición y reubicación de la propiedad que usted ahora ocupa, recibirá un aviso de VDOT que le garantizará que no tendrá que mudarse durante, al menos, 90 días. Al menos 30 días antes de la fecha en la cual se requiera su mudanza se emitirá una notificación final de desalojo.

### Asistencia Residencial

Un representante de VDOT se comunicará con usted y lo entrevistará para averiguar sus necesidades. Se le explicarán los servicios y pagos de reubicación según las condiciones que usted reúna. Durante la entrevista inicial se determinarán sus necesidades y deseos habitacionales, así como la necesidad de asistencia. Se le proporcionará una lista actualizada de propiedades con esas condiciones. También se le entregará la determinación del importe por vivienda sustituta al cual tiene derecho.

De ser necesario, se le ofrecerá transporte para inspeccionar la vivienda sustituta. VDOT le proporcionará información o ayuda para obtener la asistencia de otras fuentes como método para minimizar las dificultades de adaptación a su nueva ubicación.

No se le pedirá mudarse, a menos que tenga disponible una vivienda sustituta decente, segura e higiénica. No firme ningún contrato de venta o acuerdo de alquiler por una nueva casa hasta que un representante de VDOT la haya inspeccionado y se asegure de que cumple con los parámetros de decencia, seguridad e higiene.

### **Asistencia para Negocios, Granjas y Organizaciones Sin Fines de Lucro**

Un representante de VDOT se comunicará con usted y lo entrevistará para averiguar sus necesidades y requisitos de lugar sustituto y para calcular el tiempo necesario para concretar la mudanza. Se le explicarán los servicios y pagos de reubicación según las condiciones que usted reúna. Es importante explicar al representante cualquier problema previsible. Durante la entrevista inicial, se le formularán preguntas sobre su actividad comercial a fin de determinar la necesidad de especialistas externos para planear, mover y reinstalar bienes personales y para determinar la necesidad de asistencia de otras agencias locales, estatales y federales.

Usted y los representantes de VDOT identificarán y resolverán cualquier problema sobre la propiedad inmueble y los bienes personales que han de reubicarse. Además, según resulte necesario, el representante le facilitará los listados de propiedades comerciales y granjas disponibles en su zona.

El objetivo es lograr una reubicación exitosa en la comunidad.

# Individuos y Familias Residenciales

## Gastos de Mudanza

Si reúne las condiciones para ser considerado una persona desplazada, tiene derecho al reembolso de sus gastos de mudanza y ciertos gastos relacionados. Las personas y familias desplazadas pueden optar por recibir un pago según los costos reales y razonables de mudanza y gastos relacionados o según un esquema de gastos de mudanza fijos. Para asegurarse de reunir las condiciones necesarias y acelerar el pago de los gastos de mudanza, debe comunicarse con su representante de VDOT antes de mudarse.

Todos los gastos deben ser considerados necesarios y razonables y estar respaldados por recibos pagos y otros comprobantes de gastos. El pago se efectuará una vez que se haya completado la mudanza y que se haya inspeccionado la propiedad.

## Vivienda Sustituta

Hay tres tipos de pago de vivienda sustituta: complemento de compra, ayuda de alquiler y pago inicial de compra. Para entender los pagos de vivienda sustituta, primero necesita familiarizarse con los términos **similar; medios económicos; y decente, segura e higiénica**.

### Similar

Una vivienda sustituta similar debe ser decente, segura e higiénica y contar con una funcionalidad equivalente a su vivienda actual. Si bien no es necesario que sea idéntica a su vivienda actual, la vivienda sustituta similar debe proporcionar los mismos servicios públicos y la misma función que la vivienda de la cual se lo está desplazando. Además, una vivienda sustituta similar debe ser adecuada en tamaño para alojar a los ocupantes y debe poder pagarla con sus medios económicos.

### Medios Económicos

En el caso de un propietario, si se necesita y se proporciona un complemento de compra, además del precio de adquisición de su vivienda, se considera que puede pagar la vivienda sustituta con sus medios económicos.

En el caso de un inquilino, se considera que una vivienda sustituta similar se encuentra dentro de sus medios económicos si, después de recibir la ayuda de alquiler, el costo mensual de alquiler y los costos mensuales promedio de servicios públicos (electricidad, gas, otros combustibles para calefacción y cocinar, agua y cloacas) no superan el alquiler mensual básico (incluido el costo promedio mensual de servicios públicos) de la vivienda de la cual está desplazándose al inquilino.

Es posible que VDOT necesite calcular el alquiler mensual básico mediante el 30% de los ingresos domésticos brutos mensuales totales del inquilino desplazado, si dichos ingresos reúnen las condiciones de ingresos bajos según lo determina el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por su sigla en inglés).

### **Decente, Segura e Higiénica**

El parámetro de "decencia, seguridad e higiene" significa que la vivienda sustituta cumple con los requisitos mínimos establecidos por las normas federales y estatales y se ajusta a los códigos de vivienda y ocupación locales aplicables.

### **Duración y Requisitos Básicos de la Ocupación**

El tipo de pago al cual tiene derecho depende de si es propietario o inquilino y de cuánto tiempo haya vivido en la propiedad que se esté adquiriendo antes del inicio de las negociaciones. "Duración de la ocupación" sólo se refiere a la cantidad de días que ocupó la vivienda antes de la fecha en la cual VDOT inició las negociaciones para la compra de la propiedad.

### **Complemento de Compra para Ocupantes Propietarios por 90 Días o Más**

Si usted es propietario y ocupó su casa durante 90 días o más inmediatamente antes del inicio de las negociaciones por su propiedad, es posible que tenga derecho a recibir -además del valor justo de mercado de su propiedad- un pago complementario por los costos necesarios para comprar una vivienda sustituta decente, segura e higiénica similar. VDOT calculará el monto máximo al cual usted tiene derecho. Debe comprar y ocupar una vivienda sustituta decente, segura e higiénica dentro del año. Los complementos de compra tienen tres componentes: un diferencial de precio, un importe por mayor interés hipotecario y gastos adicionales. El complemento de compra es un agregado al precio de adquisición pagado por su propiedad.

### **Diferencial de Precio**

El pago del diferencial de precio es el importe por el cual el costo de la vivienda sustituta supera el costo de adquisición de la vivienda del desplazamiento.

### **Mayor Interés Hipotecario**

Si la tasa de interés de su nueva hipoteca supera la de su hipoteca actual, puede recibir un reembolso por el mayor interés hipotecario.

### **Gastos Adicionales**

Puede recibir un reembolso por otros gastos, como costos razonables por investigación de título, gastos de registro y otros gastos de cierre, pero no por gastos prepagos como impuestos sobre bienes raíces y seguro sobre la propiedad.

### **Asistencia de Alquiler para Ocupantes Propietarios e Inquilinos por 90 Días o Más**

Los ocupantes propietarios e inquilinos de 90 días o más pueden reunir las condiciones para recibir un pago por asistencia de alquiler. Para reunir las condiciones para dicho pago, los inquilinos y propietarios deben haber ocupado la vivienda 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones para la adquisición de la propiedad.

Dicho pago está diseñado para permitirle alquilar una vivienda sustituta decente, segura e higiénica similar durante un período de 42 meses. Si usted opta por alquilar una vivienda sustituta y el costo del alquiler y los servicios públicos son más elevados de lo que usted estaba pagando, es posible que reúna las condiciones para recibir un pago de asistencia de alquiler. Dicho pago puede utilizarse como pago inicial por la compra de una vivienda sustituta. VDOT determinará el pago máximo al cual usted tiene derecho.

### **Leyes de Igualdad de Oportunidades para la Vivienda**

El título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y el título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 establecen la política de los Estados Unidos de proporcionar, dentro del marco constitucional, igualdad de oportunidades para la vivienda en los Estados Unidos. Dichas leyes establecen que las prácticas discriminatorias en la compra y el alquiler de unidades residenciales son ilegales si se basan en cuestiones de raza, color, religión, sexo o nacionalidad.

# Negocios, Granjas y Organizaciones Sin Fines de Lucro

## Gastos de Mudanza

Los propietarios de negocios pueden recuperar los gastos reales y razonables de mudanza y los gastos relacionados o, en ciertas circunstancias, recibir un pago fijo. Los gastos relacionados, como las pérdidas de bienes personales, gastos para encontrar un lugar sustituto y los gastos de restablecimiento también pueden ser reembolsables.

Debe presentar ante VDOT un inventario de los bienes personales que debe trasladar y un aviso anticipado de la fecha aproximada de la mudanza.

## Gastos Reales de Mudanza

Probablemente se le paguen los gastos reales, razonables y necesarios de la mudanza realizada por empresas profesionales o cuando usted elija hacer la mudanza por sí mismo. No obstante, todos los gastos de mudanza deben estar respaldados por recibos u otros comprobantes de gastos. Además de los gastos por transporte de sus bienes personales, pueden ser reembolsables otros gastos, como embalaje y desembalaje en cajas y cajones y la desconexión, desmontaje, remoción, reensamblaje y reinstalación de maquinarias, equipo y bienes personales en otra ubicación.

También son reembolsables otros gastos como servicios profesionales necesarios para la planificación y realización de la mudanza, los gastos por almacenamiento temporal y los gastos por licencias, permisos y certificaciones. Esta no es una lista completa de los gastos relacionados con la mudanza. Su representante de VDOT le brindará una explicación detallada de los gastos reembolsables.

## Gastos de Búsqueda de Propiedad Sustituta

Las granjas, las organizaciones sin fines de lucro y los negocios desplazados tienen el derecho al reembolso de los gastos reales y razonables provocados por la búsqueda de una propiedad sustituta. Dicho reembolso no debe superar los \$2,500.

## **Gastos de Restablecimiento**

Los pequeños negocios, las granjas y las organizaciones sin fines de lucro pueden tener derecho a recibir un pago, de no más de \$25,000, por los gastos reales de reubicación y restablecimiento del negocio en un lugar sustituto. Para reunir las condiciones, el negocio, la granja o la organización sin fines de lucro debe tener no más de 500 empleados trabajando en el lugar, quienes serán desplazados por el proyecto de transporte.

### **Pago Fijo por Gastos Reales de Mudanza (pago compensatorio)**

*Un negocio puede tener el derecho de recibir un pago fijo como pago compensatorio por gastos reales de mudanza y relacionados por un mínimo de \$1,000 y un máximo de \$75,000 si:*

- se desaloja o reubica el negocio del lugar de desplazamiento;
- no puede reubicarse el negocio sin una pérdida sustancial de clientela o ganancias netas;
- el negocio no forma parte de una empresa comercial que tiene más de tres entidades que VDOT no adquiere;
- es la fuente de ingresos para el dueño desplazado.

*La operación de una granja también puede recibir un mínimo de \$1,000 o un máximo de \$75,000 si:*

- la operación de la granja se detiene y se reubica en otro lugar de la propiedad;
- el proyecto impide el funcionamiento eficiente de la granja;
- el proyecto torna económicamente inviable operar el resto de la propiedad como granja.

El pago fijo por un negocio o una granja desplazados se basa en las ganancias netas anuales promedio de la operación durante los dos años impositivos inmediatamente anteriores al año impositivo en el cual se desplazó. Debe brindar a VDOT pruebas de las ganancias netas que respalden su reclamo. Las pruebas de las ganancias netas pueden documentarse con declaraciones fiscales o financieras certificadas.

*Las organizaciones sin fines de lucro pueden recibir un mínimo de \$1,000 o un máximo de \$75,000 si:*

- no se las puede reubicar sin una pérdida sustancial de clientela o de miembros.

Los requisitos que deben reunir las organizaciones sin fines de lucro para recibir el pago son ligeramente diferentes de los requisitos de los negocios. El cálculo para las organizaciones sin fines de lucro difiere por cuanto el pago se calcula sobre los ingresos brutos anuales promedio menos los gastos administrativos del período de dos años especificado.

## **Los Pagos de Reubicación no se Consideran Ingresos**

A los fines del Código de Rentas Internas, no se considerarán ingresos los pagos de reubicación. Los pagos de reubicación no se considerarán ingresos a los fines de la determinación de la calificación o el grado de calificación de cualquier persona para recibir asistencia, conforme a la Ley de Seguridad Social u otra ley federal (excepto cualquier ley federal que proporcione asistencia de vivienda por bajos ingresos).

## **Derecho de Apelación**

Si no está de acuerdo con los servicios de reubicación que ha recibido, puede apelar por escrito ante el administrador de derecho de paso y servicios públicos dentro de los 90 días posteriores a la fecha en la cual VDOT hace su oferta de reubicación o le comunica que tiene derecho a recibir un pago.

Si considera que la decisión del administrador de derecho de paso y servicios públicos es inaceptable, tiene 10 días para apelar por escrito ante el Comisionado de Carreteras. VDOT establecerá una comisión para revisar su caso. Tendrá la oportunidad de presentar pruebas de justificación ante la comisión, que entregará un informe al comisionado. El comisionado tomará una decisión y se la comunicará por escrito. Si esa decisión es inaceptable, dispone de 30 días para recurrir a los tribunales.

## Información de Contacto

Desde la etapa de la audiencia pública hasta cuando un representante de VDOT se comunica con usted personalmente, puede obtener información adicional llamando al número de su área indicado en la siguiente página. Después de la comunicación personal, su mejor fuente de asistencia es mediante su representante de VDOT.

## Información Importante para Recordar...

- Manténgase en comunicación con su representante de VDOT.
- Todas las transacciones que implican intercambio de propiedad se informan a Hacienda Pública.
- Los pagos por reubicación no tienen efectos adversos sobre:
  - el derecho a recibir el seguro social;
  - el derecho a recibir subsidios;
  - los impuestos a las ganancias.

**Una enmienda** a la constitución de Virginia, que entró en vigencia el 1° de enero de 2013, establece que el organismo que determine una justa compensación debe incluir el pago de las ganancias de operaciones comerciales o agrícolas perdidas como resultado de la toma de la propiedad en donde esté situado el comercio o la granja, siempre y cuando 1) el negocio o la granja sean propiedad del dueño del inmueble tomado o de un inquilino cuyos intereses de arrendamiento le otorguen la posesión exclusiva de sustancialmente todo el inmueble tomado y 2) el propietario o inquilino demuestren con certeza razonable el monto de la pérdida y que la pérdida es consecuencia directa y próxima de la toma de la propiedad mediante el ejercicio de dominio eminente.

En la Sección 25.1-100 del Código de Virginia, en el apartado «Definiciones», y en la Sección 25.1-230.1 del Código de Virginia, apartado «Acceso perdido y ganancias perdidas», se exponen más condiciones de participación.

Sírvase consultar a su asesor legal sobre los potenciales derechos que le otorgan estas secciones del código. Su representante del VDOT puede facilitarle un formulario a pedido. Dicho formulario puede ayudarle a usted o a su asesor económico y a su asesor legal a determinar sus derechos con mayor precisión.

# Contactos de VDOT

## Centro de Atención al

### Cliente de VDOT

1-800-367-7623

Los usuarios de TTY pueden llamar al 711

Correo electrónico: [vdotinfo@vdot.virginia.gov](mailto:vdotinfo@vdot.virginia.gov)

## Región Oeste

(Distritos de Bristol, Salem,

Lynchburg y Staunton)

P.O. Box 3071

731 Harrison Ave.

Salem, VA 24153

(540) 387-5320

Correo electrónico: [saleminfo@vdot.virginia.gov](mailto:saleminfo@vdot.virginia.gov)

## Región Noreste

(Distritos de Culeper, Fredericksburg y

Virginia del Norte)

4975 Alliance Drive

Fairfax, VA 22030

(703) 259-2319

Correo electrónico: [NOVAinfo@vdot.virginia.gov](mailto:NOVAinfo@vdot.virginia.gov)

## Región Sudeste

(Distritos de Hampton Roads y Richmond)

1700 North Main St.

Suffolk, VA 23434

(757) 925-2500

Correo electrónico:

[hamptonroadsinfo@vdot.virginia.gov](mailto:hamptonroadsinfo@vdot.virginia.gov)

## Oficina Central de VDOT

(804) 786-2923

1401 E. Broad St.

Richmond, VA 23219

# Contacto Personal

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....

.....



**COMUNÍQUESE CON NOSOTROS:**

**1-800-FOR-ROAD** (los usuarios de TTY-TDD llaman al 711)

Preguntas o comentarios por correo electrónico a:

**VDOTinfo@VDOT.Virginia.gov**

**SÍGANOS POR INTERNET:**

**Facebook** [www.facebook.com/VirginiaDOT](http://www.facebook.com/VirginiaDOT)

**Twitter** @VaDOT

**Web** [www.virginiadot.org](http://www.virginiadot.org)