# ASISTENCIA PARA RELOCALIZACIÓN

Departamento de Transportes del Estado de Texas

**RIGHT OF WAY DIVISION**

# Introducción

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

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

Si se le requiere cambiarse como resultado de la adquisición de propiedad para un proyecto del Departamento de Transportes del Estado de Texas, un consejero de relocalización se pondrá en contacto con usted. El consejero podrá contestar sus preguntas especificas y proveerle información adicional. Para asegurar los máximas beneficios de relocalización debe discutir cualquier cambio propuesto con el consejero para que se llegue a un acuerdo defini definitivo tocante a los requisitos de eligibilidad.

## Nota Especial

No es posible tratar aquí las necesidades y preguntas de cada persona; por eso se ofrece este folleto con el propósito solamente de información general; no es un documento de ley, regla, or regulación.

## Requisitos Para Asistencia

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

## Aviso Anticipado

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

## Advertencia

Para asegurar su elgibilidad y pago rápido de sus beneficios de relocalización, usted debe proveer al Departamento (a su consejero de asistencia para relocalización) noticia anticipada por escrito de la fecha aproximada para la mudanza planeada y una lista de las cosas que se van a mover para que un representante del Departamento pueda examinar la propiedad personal en los sitios de desplazamiento y de reemplazo y comprobar la mudanza. Un ocupante que se mueve antes de la fecha en que se principian las negociaciones para adquirir la propiedad, no calificará para ningún pago de relocalización salvo que reciba, antes de cambiarse de la propiedad, un aviso, por escrito, de su eligibilidad anticipada para relocalización.

# Índice

**Introducción** ..... 1
**Requisitos para Asistencia** ..... 2
**Aviso Anticipado** ..... 2
**Definiciones** ..... 4

**Sección I Información para Desplazados Residenciales** ..... 7
Costos de Mudanzas - Individuos y Familias ..... 8
Gasto Efectivo - Mudanza Comercial o "Por Si Mismo" y Programa de Costos Fijos ..... 9
Pagos para Viviendas de Reemplazo ..... 11
Viviendas Comparables de Reemplazo ..... 13
Viviendas Decentes, Seguras, y Sanitarias ..... 14
Tipos de Pagos para Viviendas de Reemplazo ..... 15
Requisitos de Ocupación ..... 15
Vivienda de último Recurso ..... 27
Vivienda Equitativa ..... 28

**Sección II Información para Negocios, Granjas, y Organizaciones No Lucrativas** ..... 29

Costos de Mudanza ..... 30
Mudanza Comercial o "Por Si Mismo" ..... 32
Gastos de Restablecimiento ..... 32
Pérdidas en Propiedad Personal ..... 33
Gastos de Búsqueda ..... 34
Pago Fijo (Alternativo) ..... 34

**Sección III Anuncios** Comerciales ..... 37

**Sección IV Información Sobre Servicios de Asistencia para Relocalización** ..... 40

**Sección V Reclamación de Pago** ..... 45

**Sección VI Derechos de Apelación** ..... 47

**Sección VII Derechos Civiles** ..... 48

# Algunas Definiciones Importantes

## Agencia Adquisidora

La "agencia adquisidora" a cual se referirá como "la agencia" pueda ser el Departamento de Transportes del Estado de Texas (a continuación llamado "el Departamento") o una subdivisión política del Estado.

## Persona Desplazada

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

Como un desplazado, se le clasificará como:

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

## Negocio

Cualquier actividad legal, con la excepción de una operación de agricultura, conducida primariamente para la compra, venta, arrendamiento, y renta de propiedad personal o bienes raíces, o para la fabricación, tratamiento, y/o venta de productos, comodidades, o cualquier otro inmueble; o para la venta de servicios al público; o solamente para propósitos del Acta de Asistencia Uniforme para Relocalización de 1970, un anuncio o

anuncios comerciales al aire libre; cuando los anuncios tienen que moverse como resultado del proyecto.

## Familia

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

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

## Granja

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

## Comienzo De Negociaciones

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

## Organización No Lucrativa

Una entidad pública o privada que ha establecido su estado no lucrativo bajo la ley federal o estatal pertinente y dispensada de pagar impuestos federales sobre ingresos bajo la sección 501 del Código de Recaudación Interna (Internal Revenue Code).

## Negocio Pequeño

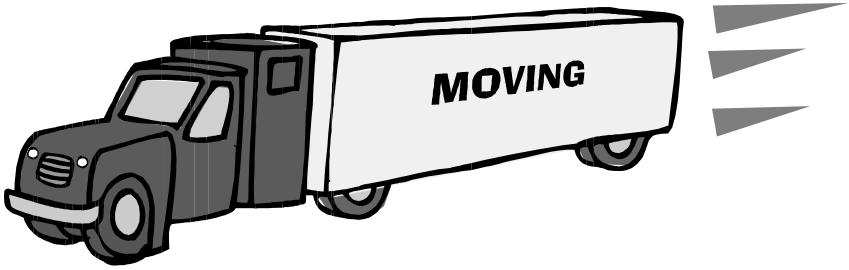
Un negocio con cuando menos uno, pero no más de 500 empleados trabajando en el sitio que se esta adquiriendo.

# Sección I

# Información Para Desplazados Residenciales

## Reembolso De Gastos De Mudanza:

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




## Individuos Y Familias

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

## Puede Elegir De:

**Costos De Mudanza**

**Efectivos Y Razonables**

<u>Incluyendo</u>

Embalaje y desembalaje
Almacenamiento temporario
Transportación
Primas de seguro
Otros Costos Relacionados

**-O-**

**Programa De Costos Fijos**

Determinado por el Numero de Cuartos

## Costos De Mudanza Efectivos Y Razonables

Se le puede pagar por sus efectivos costos razonables de mudanza y gastos relacionados cuando la mudanza se hace por una firma comercial o por usted mismo. El reembolso se limitará a una distancia de 50 millas. Gastos relacionados pueden incluir:

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

Gastos deben ser necesarios y razonables según el Departamento y comprobados por recibos.

## Programa De Costos Fijos

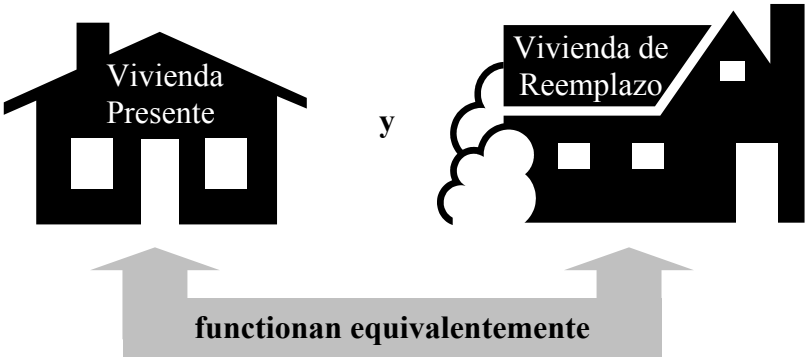
O usted puede elegir que se le pague a base de un programa de costos fijos. La cantidad del pago se basa en el número de cuartos en su vivienda. Si elige esta opción, no necesita recibos. Bajo esta opción, no será elegible para reembolso de los gastos relacionados en la lista de arriba.

# Pagos Para Viviendas De Reemplazo

**Pagos Para Viviendas De Reemplazo ...** se pueden comprender mejor si usted se familiariza con

Estos términos se explican en las páginas siguientes.

# Un Reemplazo “Comparable” significa que su ...




Tocante a

- ❖ número de cuartos
- ❖ espacio de vivienda
- ❖ locación
- ❖ etc., etc.

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

- ❖ tener similar número de cuartos y espacio de vivienda.
- ❖ ubicada en un area no sujeta a condiciones irrazonables tocante a un ambiente desfavorable.
- ❖ en general, no ser menos deseable que su locación presente con respecto a servicios públicos y facilidades comerciales y públicas.
- ❖ ubicada en un sitio de tamaño típico para desarollo residencial con las mejoras normales al sitio.
- ❖ disponible actualmente a usted y dentro de sus alcances financieros.
- ❖ adecuada en tamaño para acomodar a los ocupantes.

# Decente, Segura, Y Sanitaria

(DSS) Viviendas de reemplazo deben ser decentes, seguras, y sanitarias ... que indica que satisface todos los requisitos mínimos establecidos por el Estado y que es conforme a los códigos aplicables de vivienda y ocupación.

La vivienda debe:

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

# Pagos Para Viviendas De Reemplazo Se Separan En Tres Tipos Básicos:

- **Suplemento para Comprar**
- **Asistencia para Rentar**
- **Pago Inicial (Enganche)**

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

| | | |
|---|---|---|
| **Supleme to** Para Comprar | Para dueños-ocupantes de 180 días o más | *véa a página 16* |
| **Asistenca Para R**ent**ar** | *Para' dueños ocupantes e, inquilinos de 90 días* | *véa a página 20* |
| Pago go Inicial (Enganche) | *Para duenosrocupantes de 90 to 179 días* e *inquilinos vea apagcna 0 mas* | *véa a página 24* |

## Los Dos Periodos Básicos De Tiempo De Ocupación Y A Lo Que Tiene Derecho

Hay dos periodos básicos de ocupación que determinan el tipo de pago por vivienda de reemplazo a cual tiene derecho. El periodo de ocupación simplemente significa contar el número de días que usted ocupó la vivienda inmediatamente antes de la fecha cuando la agencia adquisidora inició las negociaciones para comprar la propiedad.

Dueños que estaban en ocupación 180 días o más inmediatamente antes del principio de negociaciones pueden ser elegibles para un suplemento para comprar hasta de $22,500 o para un pago para asistir en rentar hasta de $5,250.

Si usted es un dueño residencial o un inquilino que ha estado en ocupación 90 días o más inmediatamente antes del principio de

negociaciones, puede ser elegible para un pago de asistencia para rentar o para un pago inicial (enganche) para comprar hasta de $5,250.

Si usted ha estado en ocupación menos que 90 días antes del principio de negociaciones y la propiedad se adquiere más tarde, o si usted ocupa la propiedad después del principio de negociaciones y todavía ocupa en la fecha de adquisición, puede usted ser elegible para vivienda de último recurso (véa la pagina 24). Para más detalles tocante a beneficios, averigüe el asunto con el consejero de relocalización.

# Suplemento Para Comprar

## Para Dueños Ocupantes De 180 Días O Más

Si usted es dueño y ha ocupado su vivienda por 180 días o más inmediatamente antes del principio de negociaciones para la adquisición de su propiedad, puede usted ser elegible - además de la compensación justa por su propiedad - para un pago suplemental, no en exceso de $22,500 por todos los costos necesarios para comprar una vivienda comparable de reemplazo que sea decente, segura, y sanitaria. El Departamento computará el pago máxime por cual usted puede ser elegible a recibir. Usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de un (1) año de la fecha cuando usted desocupó la propiedad adquirida o de la fecha cuando la agencia adquisidora paga por la propiedad (la más tarde).

# El Suplemento Para Comprar Incluye:

## Diferencia En Precio

El pago por diferencia en precio es la cantidad por cual el costo de la vivienda de reemplazo excede al costo de adquisición de la vivienda de desplazamiento. El pago por diferencia en precio y

los pagos siguientes son además del precio de adquisición pagado por su propiedad.

## Aumento En Costo De Interés De Hipoteca

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

## Gastos Incidentales De Viviendas De Reemplazo

También se le puede reembolsar por otros gastos como gastos razonables incurridos por aplica ciones para préstamos, honorarios por archivar documentos, y ciertos otros costos de cierre, pero no incluyendo gastos anticipados (como impuestos sobre bienes raíces y seguros sobre propiedad o costos por servicios normalmente pagados por vendedores de propiedades residenciales o proporcionadas por companias aseguraderas de títulos de propiedad y agentes de cierre como parte de otros de sus servicios).

La suma total del suplemento para comprar no puede exceder $22,500, según la ley.

## Ejemplo De Computación De Un Pago De Diferencia En Precio

Suponga que el Departamento compra su propiedad por $50,000. Después de un estudio concienzudo de las viviendas decentes, seguras, y sanitarias disponibles en el mercado libre, el Departamento determina que una propiedad comparable de reemplazo le costará $60,000 a usted.

Si usted compra por más de $60,000, usted paga la diferencia entre la diferencia computada y la diferencia actual (véa el

Ejemplo B). Si usted compra por menos de $60,000, el pago de diferencia se basará en los gastos actuales (véa el Ejemplo C).

Que proporción del pago de diferencia recibirá usted depende en cuanto actualmente gasta usted en su vivienda de reemplazo, como se demuestra en los ejemplos siguientes:

## Computación De La Agencia Adquisidora

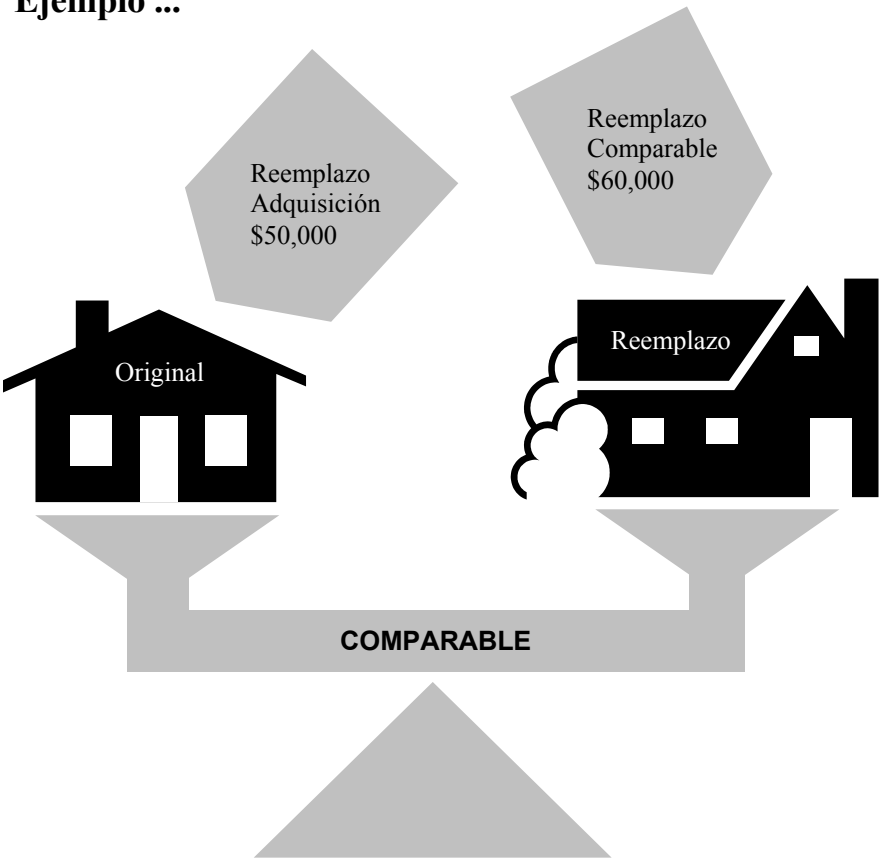
Propiedad Comparable de Reemplazo.....$60,000
Precio de Adquisición por su Propiedad .....-$50,000
Pago Máxime de Diferencia en Precio .....$10,000

**Ejemplo A**
Precio de Adquisición del Reemplazo.....$60,000
Propiedad Comparable de Reemplazo.....$60,000
Precio de Adquisición por su Propiedad .....-$50,000
Pago Máxime de Diferencia en Precio .....$10,000

**Ejemplo B**
Precio de Adquisición del Reemplazo.....$63,500
Propiedad Comparable de Reemplazo.....$60,000
Precio de Adquisición por su Propiedad ..... -$50,000
Pago Máxime de Diferencia en Precio .....$10,000
Usted Paga la Diferencia Adicional .....$ 3,500

**Ejemplo C**
Propiedad Comparable de Reemplazo.....$60,000
Precio de Adquisición del Reemplazo.....$57,500
Precio de Adquisición por su Propiedad ..... -$50,000
Pago Máxime de Diferencia en Precio .....$ 7,500

## Ejemplo ...




O Bina Pago de Diferencia en
Precio puede ser cualquier
cantidad hasta $10,000

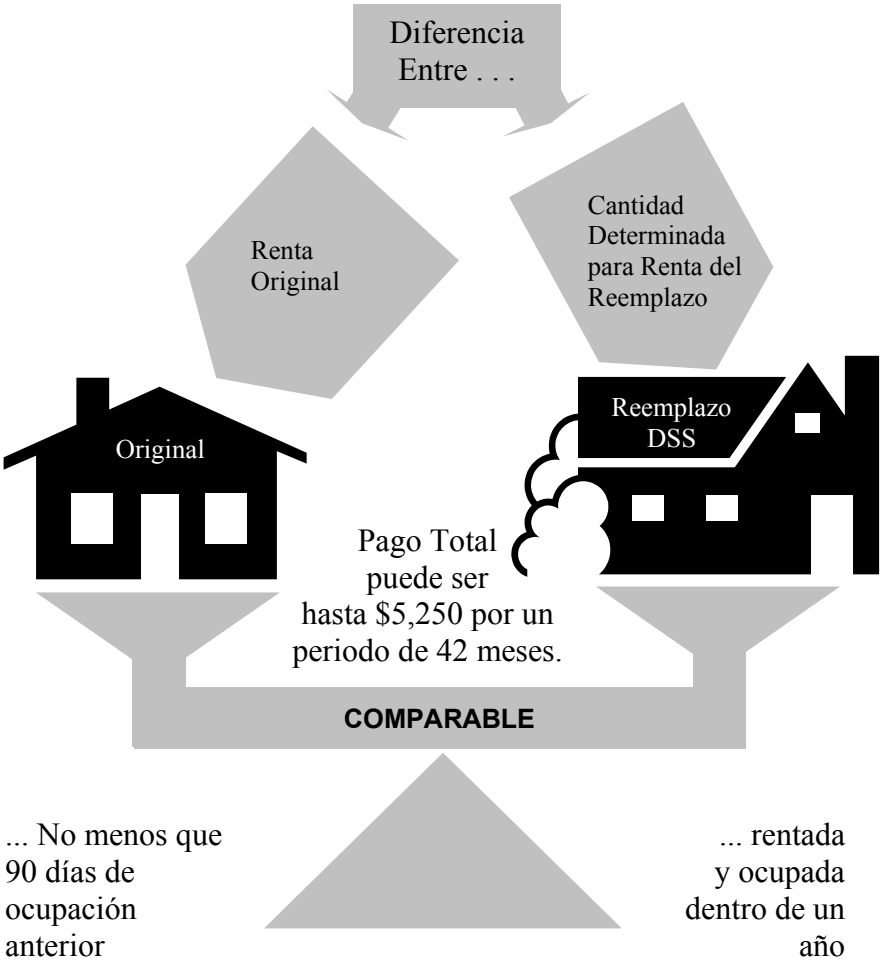
# Suplemento Para Rentar

## Para Dueños Ocupantes E Inquilinos De 90 Días O Más

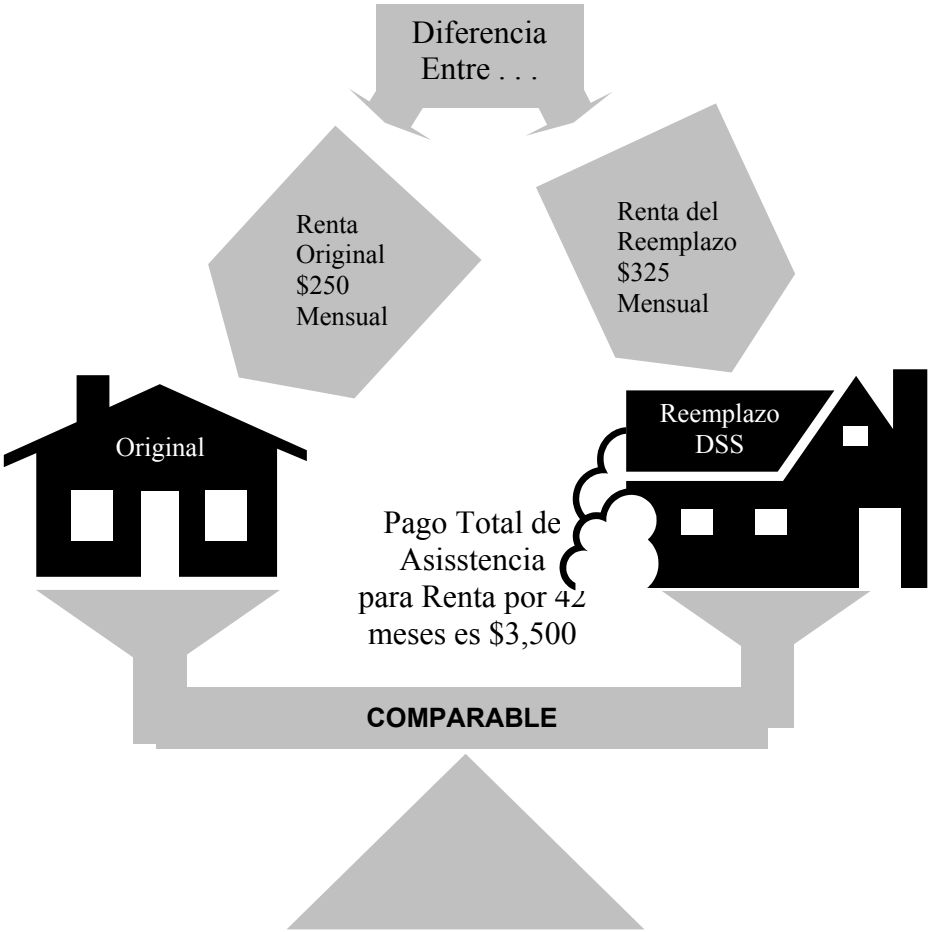
Dueños-ocupantes e inquilinos de 90 días o más pueden tener derecho a un pago suplemental para rentar. Para tener dicho derecho, inquilinos y dueños deben haber ocupado cuando menos 90 días inmediatamente antes de la iniciación de negociaciones para adquirir la propiedad.

Este pago fue diseñado para facilitarle a rentar una vivienda comparable de reemplazo decente, segura, y sanitaria por un periodo de 42 meses. Si elige rentar una vivienda de reemplazo y los pagos de renta son más que los que estaba pagando, puede tener derecho a un pago suplemental para renta de hasta $5,250.

El Departamento determinará el pago máxime a cual pueda tener derecho de recibir de acuerdo con procedimientos establecidos. El pago suplemental para rentar se hará en un solo pago a menos que el Departamento determine que el pago debe ser pagado en plazos. Para tener derecho, tiene usted que rentar y ocupar una vivienda de reemplazo DSS dentro de un (1) año de la fecha cuando usted desocupó la propiedad adquirida, si usted es inquilino, o de la fecha cuando la agencia adquisidora pagó por la propiedad o cuando usted desocupó la propiedad (la más tarde) si usted es dueño-ocupante.


Diferencia
Entre . . .
Renta
Original
Cantidad
Determinada
para Renta del
Reemplazo
Original
Reemplazo
DSS
Pago Total
puede ser
hasta $5,250 por un
periodo de 42 meses.
COMPARABLE
... No menos que
90 días de
ocupación
anterior
... rentada
y ocupada
dentro de un
año

## Ejemplo .. .


Diferencia
Entre . . .
Renta
Original
$250
Mensual
Renta del
Reemplazo
$325
Mensual
Original
Reemplazo
DSS
Pago Total de
Asisstencia
para Renta por 42
meses es $3,500
COMPARABLE

## Por Ejemplo ...

Como ejemplo de como se figura un pago suplemental para rentar, supongamos que usted ha estado pagando renta de $250 mensuales por la vivienda que ocupaba y ahora comprada por la agencia. Después de un estudio del mercado en rentas, el Departamento determina que una unidad de reemplazo, que es DSS y comparable a su vivienda presente, se puede rentar por $325 mensuales. El pago máxime de asistencia para rentar que usted puede recibir en este caso es $75 mensuales por un periodo de 42 meses o $3,150.

## Opción A

Si escoge una vivienda de reemplazo que se renta por $350 mensuales, aúnque hay unidades de renta comparables DSS por $325 mensuales, recibirá, sin embargo, solamenta el pago máxime computado de $3,150. Es decir, usted tiene que pagar los $25 mensuales adicionales.

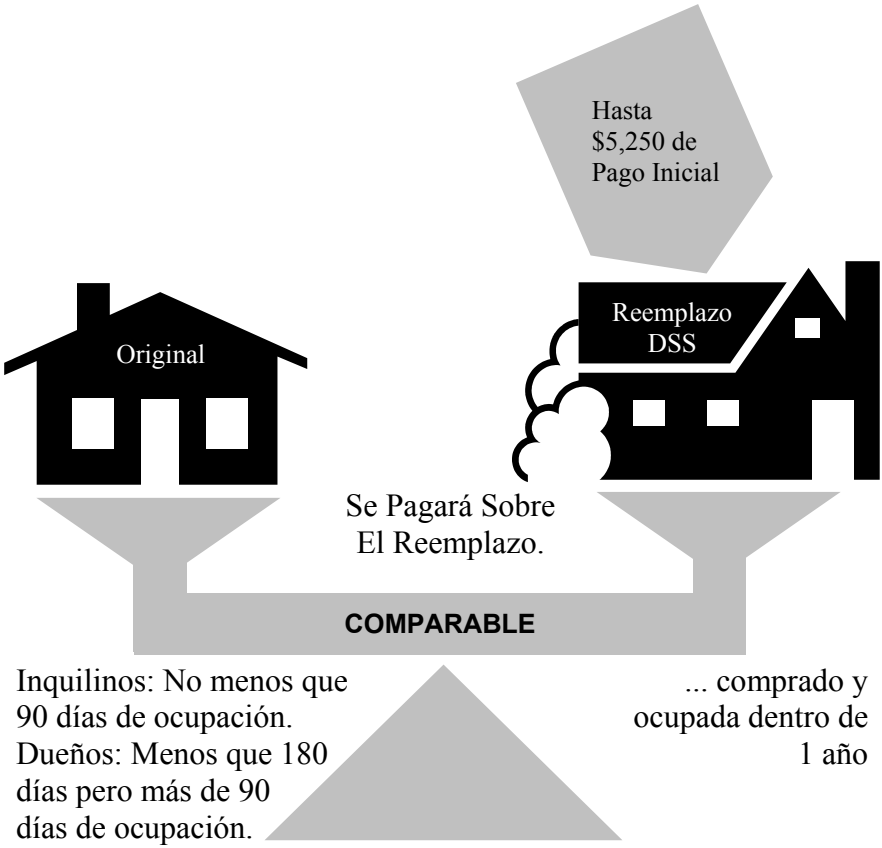
## Opción B

Si elige una vivienda de reemplazo que se renta por más que su renta presente pero por menos que la renta determinada por la agencia, se le pagará a base del costo efectivo. Por ejemplo, suponga que escogió una vivienda de reemplazo que se renta por $300 mensuales. A base de costo efective, tendrá derecho a un pago de $50 mensuales por 42 meses, o séa $2,100.

El cálculo para un pago suplemental para rentar de un dueño-ocupante es un poco más complicado y falta de espacio no nos permite su explicación en este folleto. Dueños interesados en rentar deben ponerse en contacto con el Departamento para una explicación completa.

# Pago Inicial (Enganche)

## Dueños-Ocupantes de 90 a 179 Días e Inquilinos de 90 o Más Días



Dueños-ocupantes de 90 a 179 días e inquilinos de 90 o más días puedan tener derecho para un pago inicial, y gastos incidentales, no en exceso de el cuesta aprobardo para renta suplemento ayuda.

Gastos incidentales de viviendas de reemplazo incluyen gastos razonables de aplicaciones para préstamos, archivo de documentos, y ciertos otros costos de cierre, pero no incluyen gastos anticipados, como impuestos sobre bienes raíces y seguros sobre propiedad. También pueda tener derecho a reembolzo de cuotas de origen o toma de préstamos, si dichas cuotas son normales a tramitaciones de bienes raíces en su localidad y no representan interés anticipado. La suma combinada del pago inicial (enganche) y gastos incidentales no deben exceder el pago máxime de $5,250.

Y como en los casos anteriores, debe comprar y ocupar su vivienda DSS dentro de un (1) año.

Una explicación a fondo de la computación se encuentra en las páginas que siguen.

# Computación De Pago Inicial

## (Ejemplo)

| | |
|---|---|
| Actual Pago La Entrada | $7,000 |
| Costos Incidentales y de Cierre | 950 |
| Suma Necesaria | $7,950 |
| La agencia paga | 5,000 |
| El desplazado paga | $2,950 |

## Explicación De La Computación

Del ejemplo, la suma del pago inicial (enganche) y de los costos de cierre es $7,950. El pago total por el Departamento será $5,000, cual es pago máxime proveido por la ley. El desplazado debe pagar $2,950 para comprar esta propiedad.

Aúnque esto aparesca complicado, el consejero de relocalización del Departamento le explicará el procedimiento a usted en persona.

## Vivienda De Ultimo Recurso

En la mayoría de los proyectos, habrá abastecimiento adecuado de viviendas de venta y de alquiler, y los beneficios proveidos serán suficientes para que usted se pueda relocalizar a una vivienda comparable. Sin embargo, puede haber proyectos en ciertas localidades donde el abastecimiento de viviendas disponibles no es suficiente para proveer las viviendas necesarias para las personas desplazadas. Cuando hay escasez de viviendas, el Departamento resolverá el problema por medio del proceso administrativo llamado Vivienda de último Recurso.

Si viviendas comparables no pueden conseguirse, o no se pueden conseguir dentro los limites de pago máxime de $5,250 o $22,500, se tendrán que proveer antes de que se le requier a usted que se cambie. En dichos casos, el Departamento tiene amplia flexibilidad para proveer la vivienda requerida y puede, si es necesario, proveer pagos para viviendas de reemplazo que excedan los limites de los pagos normales de $5,250 y $22,500.

Todos los desplazados elegibles tienen libertad de escoger en su selección de viviendas de reemplazo, y el Departamento no le requerirá a cualquier persona desplazada, sin su consentimiento escrito, aceptar una vivienda de reemplazo otorgada por el Departamento. Si el desplazado decide no aceptar la vivienda de reemplazo ofrecida por el Departamento, el desplazado puede conseguir una vivienda de reemplazo a su gusto, si llena los requisitos de viviendas DSS.

Si usted califica para vivienda de reemplazo bajo el programa de Viviendas de último Recurso, se le informará por el consejero de relocalización, quien explicará el programa en detalle.

## Vivienda Equitativa

**La Ley de Vivienda Equitativa** (actualmente, Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968) expone la política de los Estados Unidos de proveer, dentro limites constitucionales, vivienda equitativa por todos los Estados Unidos. Esta Ley y Leyes subsiguientes y enmiendas hacen ilegales a prácticas discriminatorias en la compra y renta de la mayoría de unidades residenciales si están basadas en raza, color, religión, sexo, u origen nacional.

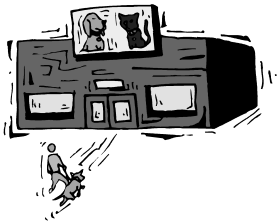
Cuando posible, a personas pertenecientes a minorías se les dará oportunidades razonables de relocalizar a viviendas de reemplazo decentes, seguras, y sanitarias a su alcance financiero, no ubicadas en areas de concentración de minorías. Esta política, sin embargo, no requiere que una agencia adquisidora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

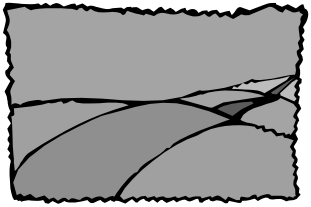
## A Todo Desplazado Residencial ...

La cosa más importante que recordar es que la vivienda de reemplazo que usted escoja tiene que cumplir los requisitos básicos de "decente, seguro, y sanitario." **NO** firme un contrato de venta o un convenio para rentar **hasta** que un representante del Departamento inspeccione y certifique por escrito que la vivienda que propone comprar o rentar sí cumple los requisitos básicos. Favor de no peligrar su derecho a recibir un pago de vivienda de reemplazo ocupando una vivienda substandard.

# Sección II

# Información Para Negocios, Granjas, Y Organizaciones No Lucrativas





# Reembolso De Costos De Mudanza:

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

A. Gastos efectivos razonables de mudanza de pagan cuando la mudanza se lleva a cabo por un mozo de mudanza profesional o si se cambia "por si mismo" (página 32). Gastos relacionados, tal como pérdidas de propiedad personal (página 33), y gastos de buscar un sitio de reemplazo (página 34), también pueden ser reembolsables. También se le puede reembolsar por gastos incurridos en restablecer su negocio (página 33).

B. O, puede ser elegible para recibir un pago fijo de $1,000 a $20,000. Este pago se basa en los ingresos netos anuales del negocio o de la granja, no en exceso de $20,000. Para calificar para un pago fijo, ciertos requisitos se deben cumplir. Véa la página 37 para información detallada.

   Para una organización no lucrativa, el pago fijo es el promedio de los ingresos brutos de dos años menos gastos administrativos.

# Tipos de Pagos

## Gastos Efectivos Razonables de Mudanza

## Incluyendo

- ❖ Pérdidas de Propiedad Personal

## Más

- ❖ Gastos en Búsqueda de Sitio de Reemplazo

## Más

- ❖ Gastos para Restablecer su Negocio

## Pago Fijo en Lugar de Gastos de Mudanza, Etc.

## Negocios y Granjas De

- ❖ $1,000 a $20,000 El Promedio de Ingresos Netos Anuales

## Organizaciones No Lucrativas De

- ❖ $1,000 a $20,000 Promedio de los Ingresos Brutos De Dos Años Menos Gastos Administrativos

# Dos Maneras De Mover Su Empresa

**Mozo de Mudanza Profesional.** Se le puede pagar los costos efectivos y razonables de su mudanza llevada a cabo por un mozo de mudanza profesional. Todos sus gastos deben ser comprobados por recibos para asegurar pago pronto de su reclamo de costos de mudanza. También, los costos deben ser razonables y necesarios. Ciertos otros gastos también son reembolsables: como empaque, encajonamiento, desempaque, y desencajonamiento, desconexión, desarme, cambio, rearme, y reinstalación de maquinaria, equipo, u otra propiedad personal. Otros gastos como costos de almacenamiento temporario, seguros mientras en tránsito o almacenamiento, y el costo de nuevas licensias o permisos también pueden ser reembolsables.

**Mudanza "Por Si Mismo."** Si decide tomar responsabilidad total por toda o parte de la mudanza, el Departamento pueda aprobar un pago negociado, no en exceso de la oferta o presupuesto aceptable mas bajo preparado por firmas de mudanza calificadas, consultores de mudanza, o un empleado calificado del Departamento. Si no se pueden obtener dos ofertas o presupuestos aceptables, o si usted decide cambiarse "por si mismo" a base de costos efectivos, su pago de mudanza se pueda basar sobre gastos efectivos y razonables comprobados por facturas pagadas u otra evidencia de los gastos actuales. Presupuestos de costos o ofertas para mudanzas "por si mismo" negociadas se obtendrán por el Departamento. Además, pagos por mudanzas "por si mismo" se deben aprobar por el Departamento antes del principio de la mudanza propuesta.

**Notificación e Inspección.** Para asegurar elegibilidad y pago pronto por gastos de mudanza, debe proveer al Departamento de noticia anticipada por escrito de la fecha aproximada para la mudanza planeada para que el Departamento pueda examinar la propiedad personal en los sitios de desplazamiento y reemplazo y revisar la mudanza.

# Gastos de Restablecimiento Para Sitio de Reemplazo

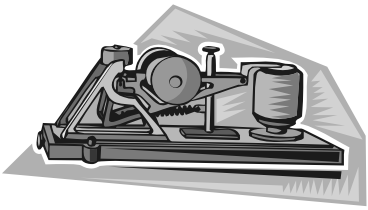
Un negocio pequeño (no mas de 500 empleados), granja u organización no lucrativa pueda ser elegible para recibir un pago, no en exceso de $10,000 por gastos efectivamente incurridos en relocalizar y restablecer dicho negocio pequeño, granja, u organización no lucrativa en un sitio de reemplazo.

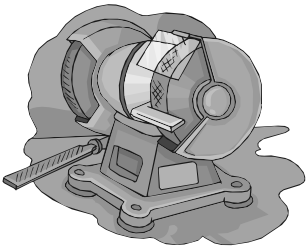
Estos gastos de restablecimiento deben ser razonables y necesarios como lo determine el Departamento. Su consejero de relocalización le explicará en detalle los gastos elegibles incluyidos bajo esta categoria de asistencia de relocalización.

# Pérdidas Directas De Propiedad Personal Tangible

Negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas puedan ser elegibles para un pago por pérdidas direcas y actuales de propiedad personal tangible o la comprable de sustituto personal propiedad incurridas como resultado de la mudanza o discontinuación de la operación. Este pago se basará sobre el valor del artículo para uso como antes en el sitio de reemplazo menos los beneficios de su venta, o sobre el costo propuesto de mover el artículo, cuál séa menos.

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





# Gastos De Búsqueda De Propiedad De Reemplazamiento

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

# Pago Fijo (Alternativo)

Negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas desplazadas puedan ser elegibles para un pago fijo en lugar del pago por gastos de mudanza, gastos de restablecimiento, pérdidas de propiedad personal, y gastos de búsqueda. El pago fijo no puede ser menos de $1,000 o más de $20,000 para negocios, granjas, y organizaciones no lucrativas.

Para que un negocio pueda ser elegible para un pago fijo, el Departamento tiene que determinar que cada y todo lo siguiente aplica:

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

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

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

Solicitudes para pagos fijos en lugar de gastos efectivos deben ser presentadas al Departamento antes de la mudanza propuesta por el desplazado de la propiedad de desplazamiento.

# La Computación De Su Pago Fijo (Alternativo)

El pago fijo está basado sobre el promedio de los ingresos netos anuales del negocio u operación granjera en los dos años imponibles precediendo inmediatamente al año imponible cuando fue desplazado.

Ejemplo:

| **1984** | **1985** | **1986** |
|---|---|---|
| Ingresos Anuales Netos: $8,000 | Ingresos Anuales Netos: $10,000 | Año Desalojado |

PROMEDIO
$9,000 = Pago Fijo

Usted debe proveer información al Departamento para comprobar su reclamo. Prueba de ingresos debe ser documentada con copias de la Declaración de Impuestos Sobre Ingresos (Federal Income Tax Returns) obtenida de los archivos del Servicio de Impuestos Internos (Internal Revenue Service) por los años imponibles pertenecientes.

El consejero de relocalización le explicará los requisitos para elegibilidad y documentación de reclamos si le interesa este beneficio alternativo.

# Sección III
# Anuncios Comerciales

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

## Tipos de Pagos Por Anuncios Comerciales

### Gastos Efectivos

Gastos de mudanza efectivos y razonables se puedan pagar cuando la mudanza se hace por un mozo calificado (página 33). Reclamos para dichos gastos deben ser comprobados con recibos detallados u otra evidencia verificable de los gastos incurridos.

## Por Si Mismo

Si usted elige tomar responsabilidad total por parte o toda la mudanza, el Departamento pueda aprobar un pago negociado como detallado en la página 33. Pagos negociados por mudanzas por si mismo deben ser aprobados por el Departamento antes de que principie la mudanza propuesta.

## Perdida Directa De Propiedad Personal/Compra Sustituto Personal propiedad

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

## Imas

Es pago se basara sobre el costo de recambio de mismo clase letrero (signo) menos el venta/intercambia, o el costo estimado para of movimiento de el existencte letero (signo), sin cuenta por almaceniemto, el que es menos costo.

## Gastos De Búsqueda

Dueños de anuncios comerciales desplazados tie nen derecho a reembolso por gastos efectivos y razonables incurridos en búsqueda de un sitio para el anuncio (página 34), no en exceso de $2,500.

**Atención**

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

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

# Sección IV

# Información Sobre Servicios Para Relocalización

# Servicios Para Asistencia En Relocalización ...

A cualquier individuo, familia, negocio o granja desplazada por un programa estatal de carretera o transportación se le ofrecerá servicios para asistencia en relocalización con el propósito de localizar en un sitio adecuado de reemplazo. Servicios en relocalización son proveidos por personal calificado empleado por el Departamento. Es su meta y deseo de servir a usted, y de asistir en cualquier manera posible a ayudarle a relocalizarse con éxito.

Recuerde-ellos están allí para ayudarle y para aconsejarle; no deje de hacer pleno uso de sus servicios. No tema en hacer preguntas, y asegurarse que entiende bién todos sus derechos y beneficios de relocalización.

# Un Consejero De Relocalización Se Pondrá En Contacto Con Usted ...

## Asistencia Residencial

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

Además, si lo desea, el consejero de relocalización le dará inscripciones al corriente de otras viviendas de reemplazo disponibles. Se le proveerá de transportación para inspeccionar viviendas disponibles, especialmente si usted es anciano o está incapacitado. El Departamento también proveerá consejo o le

ayudará a conseguir asistencia de otras fuentes disponibles como medio de reducir dificultades en adaptarse a su nueva locación.

## Asistencia A Negocios Y Granjas

También se le proveerá de información tocante a otros programas federales, estatales y locales de viviendas que ofrecen asistencia a personas desplazadas.

El consejero de relocalización mantendrá inscripciones de propiedades comerciales y granjas cuando negocios y granjas se desplazan. Se tomarán medidas para reducir los daños economices a negocios desplazados y para aumentar la probabilidad de que puedan relocalizarse en la comunidad afectada. El consejero también explorará y proveerá consejo tocante a fuentes posibles de fondos y asistencia de otras agencias locales, estatales, y federales.

## Servicios Sociales Proveidos Por Otras Agencias

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

# Además De Contactos Personales ...

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

personal empleado en la oficina de relocalización también le ayudará. La oficina mantiene una variedad de información tocante a

- Inscripciones de Propiedades de Reemplazo Disponibles
- Ordenanzas Locales de Viviendas
- Códigos de Construcción
- Servicios Sociales
- Depósitos de Valores
- Tipos y Plazos de Interés
- Pagos Inciales (Enganches) Usuales
- Requisitos de Préstamos VA y FHA
- Impuestos Sobre Bienes Raíces
- Información Educativa del Consumidor Sobre Viviendas

Visite su oficina de relocalización si hay una establecida-será mas que bienvenido.

# Asistencia Consejera De Relocalización

## Lista De Control

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

**El Consejero de Relocalización Entrevistará a Desplazados en Persona Para:**

- Determinar sus Necesidades y Preferencias
- Explicar sus Beneficios de Relocalización
- Ofrecer Asistencia
- Ofrecer Transportación Si Es Necesaria
- Asegurar Lo Disponible de Propiedad Comparable Antes de Desplazamiento
- Proveer Inscripciones al Corriente de Propiedades Comparables
- Proveer por Escrito La Cantidad del Pago Para Vivienda de Reemplazamiento
- Inspeccionar Viviendas para su Aceptabilidad DSS
- Proveer Información Sobre Otros Programas Federales y Estatales Ofreciendo Asistencia a Desplazados
- Proveer Consejo Para Minimizar Dificulta des

# Sección V

# Reclamación De Pago

## Como Obtengo Mi Pago De Relocalización

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

Si los gastos que tiene que hacer antes de su mudanza danza le causan dificultades, discuta sus necesidades dades financieras con el Departamento. Pueda que usted obtenga un pago anticipado para ayudar a pagar costos que tenga que hacer antes de moverse.

## Cúando Debo Presentar Mi Reclamo

Debe presentar su reclamo no mas tarde que 18 meses después de moverse. Sin embargo, es para ven? taja suya presentarlo lo más pronto posible des púes de que se mueva. Lo más pronto que someta su reclamo, lo más pronto se puede tratar y pagar.

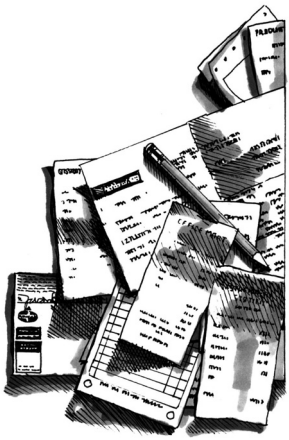
Si no puede presentar su reclamo dentro de 18 meses, el Departamento pueda extender este término de tiempo.

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

## Pagos Duplicados

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

## Otro Beneficio Importante ...



**No Afecta Desfavorablemente A:**

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

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

# Sección VI

# Su Derecho De Apelación

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

El Comité de Revisa considerará toda justificación pertinente y materia sometida por usted y otra información disponible necesaria para asegurar una revisa equitativa. Este Comité le proveerá de una determinación escrita resultante de la apelación, con una explicación de la base de la decisión. Si aún está disatisfecho con el remedio otorgado, usted puede recurrir a la vía judicial.

# Sección VII
# Derechos Civiles

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

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

Se puede obtener la forma Título VI Demanda de Discriminación por medio de:

- Visitar al sitio web de TxDOT al: http://www.txdot.gov/forms/txdot_library/civil_rights.htm

- Ponerse en contacto con la Oficina de Derechos Civiles al 1-866-480-2518.

- Visitando en persona la Oficina de Derechos Civiles al 125 E, 11th Street, Austin Texas 78701.

Si tiene algunas peguntas sobre como completar esta forma, puede ponerse en contacto con la Oficina de Derechos Civiles arriba citado. Solicitándolo, se le puede ofrecer ayuda si usted tiene Ingles limitado, o esta incapacitado. Se pueden presentar demandas usando otro formato p Ej. disquete, cinta magnetofónica, o en Braille. Si tiene impedimentos de habla o audición, marque al Texas Relay al 1-800-735-2988 o al 711 para ayuda.

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

## Oficina De Relocalización

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