

Asistencia para la reubicación y servicios de asesoría



División de carreteras
Oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino

Introducción

Este folleto proporciona información general sobre la ayuda de reubicación establecida por el Iowa Department of Transportation (DOT) [Departamento de Transportación de Iowa] para aquellas personas a quienes se les requiere mudarse como resultado de un proyecto de carretera. Este folleto no tiene la intención de ser un documento legal que explica ampliamente cada derecho u obligación que usted tiene como está establecido en el capítulo 316, código de Iowa, leyes públicas federales 91-646 y 100-17 y 49 CFR.

Su asesor de reubicación le proporcionará la ayuda que necesita para reubicarse satisfactoriamente a una propiedad de reemplazo apropiada. Su primer contacto con su asesor de reubicación normalmente ocurrirá durante las primeras etapas del proceso de evaluación y él o ella continuarán trabajando con usted hasta que usted se haya mudado y esté establecido en una ubicación nueva. No dude en hacer preguntas para que esté seguro de entender el proceso, sus derechos y los beneficios disponibles para usted. Por favor notifíquelo a su asesor de reubicación del DOT sobre sus necesidades y preferencias. Si a su asesor de reubicación no le es posible ayudarlo con un problema o preocupación específica, él o ella podría saber de otra persona u organización que pueda ayudarlo.

NO SE MUDE HASTA QUE USTED HAYA CONTACTADO A SU ASESOR DE REUBICACIÓN DEL DOT. Sólo entonces usted estará seguro de que no pondrá en peligro sus derechos y beneficios potenciales bajo este programa. Ninguna persona quien ocupa legalmente una propiedad inmueble, será requerida por el DOT que se mude sin ser notificado por escrito por lo menos con 90 días de anticipación.

Las leyes federales y estatales prohíben el empleo o discriminación de acomodación pública en base a edad, color, credo, discapacidad, identidad de género, origen nacional, embarazo, raza, religión, sexo, orientación sexual o estado de veterano. Si usted cree que ha sido discriminado, por favor comuníquese con la Comisión de derechos civiles de Iowa en 800 457 4416 o el Departamento de transporte de Iowa de un oficial de la acción de afirmativa. Si necesita alojamiento debido a una incapacidad para acceder a los servicios del Departamento de transporte de Iowa, póngase en contacto con el oficial de acción afirmativa de la Agencia en 800 262 0003.

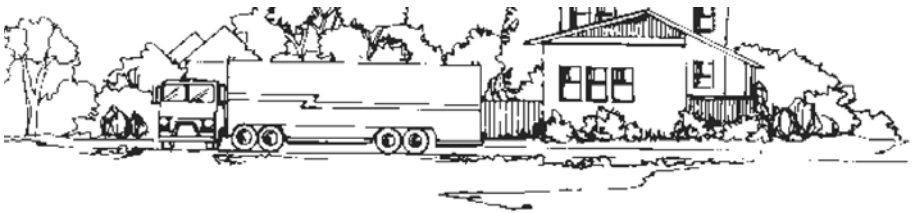
Reembolso del costo de mudanza residencial

Individuos y familias

Si se le requiere que se mude, usted tiene el derecho a un reembolso de sus costos de mudanza. Contacte a su asesor de reubicación del DOT ANTES de mudarse, para asegurar su elegibilidad y su pago pronto después de su mudanza.

Usted puede escoger cualquier opción aquí abajo o una combinación de las dos. Su asesor de reubicación del DOT puede ayudarle explicándole sus opciones.

Costos actuales razonable de mudanza	Costo programado fijo de mudanza
<ul style="list-style-type: none">• Empaque desempaques• Transportación• Seguro de mudanza• Reconexión de servicios públicos• Otros costos relacionados	Un pago único basado en el número de cuartos o de muebles



Costos reales de mudanza

Los gastos reales, razonables y necesarios se reembolsarán cuando se realice su mudanza con una mudanza comercial. En la mayoría de los casos, no se le pagará cuando se muda a más de 50 millas. Otros costos tales como bodega temporal, pueden ser reembolsados si su asesor de reubicación del DOT determina que son necesarios. Para que se le reembolsen cualquiera de sus gastos, se le requerirá que entregue los recibos al DOT. En algunos casos, el personal del DOT puede hacer arreglos para pagarle a la compañía de mudanzas o al vendedor directamente, así que asegúrese de platicar su situación con su asesor de reubicación del DOT antes de que planee mudarse.

Costo programado fijo de mudanza

Usted puede escoger que se le reembolse por sus gastos de mudanza en un costo programado fijo de mudanza. Si usted escoge aceptar esta cantidad, no se le requerirá que presente los recibos. La cantidad será un pago único fijo, basado en el número de cuartos, de muebles y otra propiedad personal en su vivienda. Esta opción también incluye un pago de una sola vez para la reconexión de los servicios públicos.

Número de cuartos	El ocupante es dueño de muebles	El ocupante no es dueño de muebles
1	\$550	\$500
2	\$700	\$550
3	\$800	\$600
4	\$900	\$650
5	\$1,000	\$700
6	\$1,100	\$750
Cada cuarto adicional	\$125	\$50

Si ocupa una recámara, el pago del gasto de mudanza será de \$50

Reemplazo de los pagos de vivienda (RHP)

El mercado de viviendas en su área podría causar un aumento en los costos de su vivienda después de que el DOT la compre para el proyecto de la carretera. Los pagos para ayudarle en la compra o renta de un reemplazo de vivienda son proporcionados por el DOT cuando se determine necesario por ellos mismos, para reducir la carga del aumento de los costos de vivienda.

El DOT ofrece varios tipos de RHP's. El tipo disponible para usted depende de lo siguiente:

- Ya sea si usted es el dueño de la vivienda o un arrendador; y
- Cuanto tiempo vivió en la vivienda antes del comienzo de las negociaciones de compra con el DOT.

El comienzo de las negociaciones de compras es la fecha cuando un representante del DOT se presenta al dueño de la propiedad con una oferta por escrito para la compra.

Si usted está familiarizado con las definiciones de los términos de vivienda, **vivienda decente segura e higiénica y vivienda de reemplazo comparable**, será más fácil para usted entender los tipos de pagos disponibles para el reemplazo de vivienda.



Una vivienda es una casa para una familia; una residencia para una familia en una de dos familias, multifamiliar, condominio o una propiedad con propósitos múltiples; o una casa móvil. Si usted tiene algún otro tipo de residencia en mente, por favor platíquelo con su asesor de reubicación del DOT antes de hacer un compromiso.

Una vivienda decente segura e higiénica (DSS) debe cumplir con todos los requisitos siguientes:

- ajustarse a la vivienda local y estatal y a los códigos de ocupación;
- ser estructuralmente sólida, hermética y en buen estado de reparación;
- tener un sistema de cableado eléctrico seguro, adecuada para iluminación y aparatos electrodomésticos;
- tener un sistema de calefacción adecuado para toda la vivienda;
- ser de tamaño adecuado, con respecto al número de cuartos y área de espacio, para acomodar a la persona o familia;
- tener un baño bien iluminado y ventilado que ofrece privacidad para el usuario, tiene un lavabo, tina de baño o regadera y una tasa del baño, todo en buen funcionamiento y conectados apropiadamente a fuentes adecuadas de agua y un sistema de alcantarillado y drenaje;
- tener una área de cocina con un lavabo completamente funcional, bien conectado al agua fría y caliente y al sistema de alcantarillado y drenaje, y tiene suficiente espacio y conexiones para una estufa y un refrigerador;
- tener una salida sin obstrucción que conduce a un espacio seguro abierto a nivel del suelo;

- estar equipado con un número adecuado de detectores de humo en buen estado, y
- en caso necesario, estar libre de barreras que impiden la entrada razonable, salida, o el uso por una persona con una discapacidad.

Una vivienda de reemplazo comparable debe ser DSS y debe estar funcionalmente similar a su vivienda actual. Si bien no es idéntica a su vivienda actual, debe estar disponible actualmente y accesible en costo para usted, tener un número similar de cuartos y espacio, y estar ubicada:

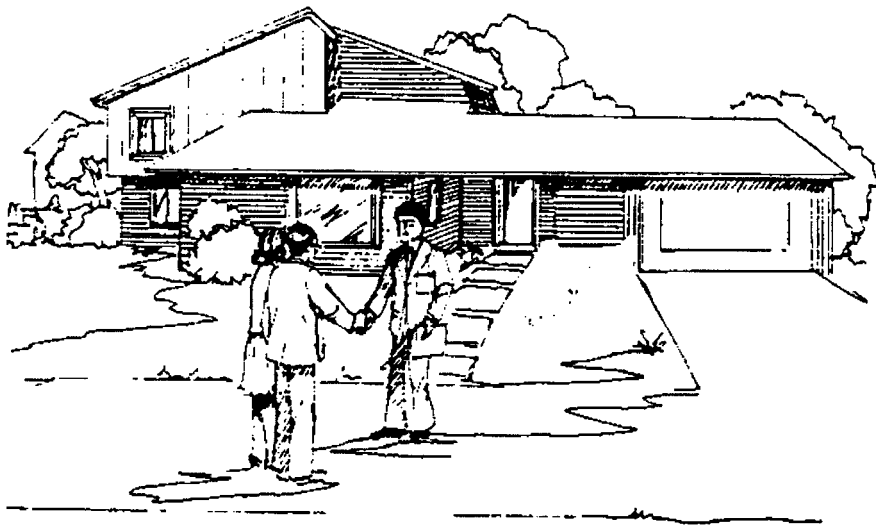
- en una área que no esté sujeta a condiciones ambientales irrazonablemente adversas;
- en un área general, no menos deseable que la ubicación actual con respecto a los servicios públicos e instalaciones comerciales y públicas, y
- en un sitio que es de tamaño normal para el desarrollo residencial con mejoras normales del lugar, lo cual generalmente significa que la vivienda está ubicada en un terreno que no es muy grande o pequeño en su comunidad, y tiene un jardín normal.

El pago máximo del reemplazo de vivienda que se pone a su disposición se basará en un estudio de reubicación del DOT del mercado de viviendas disponibles en su área. Se le informará de la ubicación de las viviendas que su asesor de reubicación del DOT considera más comparables a la suya. **A usted no se le requiere comprar o rentar cualquiera de las viviendas seleccionadas por su asesor de reubicación.**

Sin embargo, para ser elegible para un pago por reemplazo de vivienda, la vivienda que usted elija ocupar debe ser inspeccionada y certificada por su asesor de reubicación DOT como lo requiere la junta del DSS. Una oferta de compra debe ser por escrito "Sujeto a la aprobación e inspección del DOT."

Para asegurarse de que no se están poniendo en peligro sus beneficios, no se comprometa a la compra o renta de una vivienda de reemplazo hasta que la vivienda haya sido inspeccionada por el asesor de reubicación del DOT. Esta inspección no es una garantía contra los problemas que existen actualmente en la vivienda o los que puedan surgir en el futuro, se hace sólo para determinar su elegibilidad para un RHP.

Si usted es un dueño-ocupante o arrendatario-ocupante de una casa móvil, las provisiones son generalmente las mismas que las de las viviendas tradicionales. Sin embargo, hay algunas consideraciones únicas para las casas móviles. Su asesor de reubicación del DOT le proporcionará información específica.



Los propietarios-ocupantes de 90 días o más

Si ha sido el dueño y vivido en su vivienda durante 90 días o más inmediatamente antes de la iniciación de negociaciones para la compra, usted puede ser elegible para un RHP. Este pago es para cubrir los gastos necesarios para la compra de una vivienda de reemplazo comparable DSS. Esto es además de la cantidad que se le paga a usted por la compra de su vivienda actual. El supervisor de reubicación del DOT calculará el pago máximo que usted es elegible para recibir.

Ejemplo de un cálculo RHP:

Suponga que el DOT compra su propiedad por \$ 80.000. Después de un minucioso estudio de las viviendas disponibles decentes, seguras e higiénicas en el mercado abierto, el DOT determina una propiedad de reemplazo comparable que le costará \$ 90.000. Entonces usted es elegible para un pago de "precio diferencial" de hasta \$ 10.000.

Si su precio de compra es más de \$ 90,000, usted paga la diferencia (ver el Ejemplo B en la página siguiente). Si su precio de compra es menor a 90.000 dólares, el RHP se basará en los costos reales (véase el Ejemplo C en la siguiente página).

La cantidad que recibe del RHP dependerá de cuánto gasta realmente en el reemplazo de vivienda, como se muestra en estos ejemplos.

DOT Cálculo	Reemplazo comparable de la propiedad Precio de adquisición de su propiedad RHP elegible máximo	\$90,000 \$80,000 \$10,000
Ejemplo A	Precio de compra de la propiedad de reemplazo Propiedad de reemplazo comparable Precio de adquisición de su propiedad Usted recibe un RHP completo	\$90,000 \$90,000 \$80,000 \$10,000
Ejemplo B	Precio de compra de la propiedad de reemplazo Propiedad de reemplazo comparable Propiedad de reemplazo comparable Usted recibe un RHP completo Usted debe pagar el costo adicional de	\$95,000 \$90,000 \$80,000 \$10,000 \$ 5,000
Ejemplo C	Precio de compra de la propiedad de reemplazo Propiedad de reemplazo comparable Precio de adquisición de su propiedad Usted recibe un RHP completo	\$85,000 \$90,000 \$80,000 \$ 5,000

Beneficios adicionales

Usted también puede ser elegible para recibir el reembolso de los gastos adicionales causados en la compra de su vivienda de reemplazo, incluyendo los siguientes costos:

- **Aumento de los costos en los intereses de las hipotecas** - Si usted ha tenido una hipoteca de buena fe en su vivienda por lo menos 180 días antes del inicio de las negociaciones, puede ser necesario que usted obtenga una hipoteca nueva a una tasa de interés más alto cuando usted compra su vivienda de reemplazo. La cantidad que usted es elegible para recibir se limitará a los costos necesarios para la compra de una vivienda de reemplazo comparable o la vivienda que usted compre, lo que sea menor. La cantidad que usted recibe tiene la intención de asegurarse de que no será necesario aumentar el pago de la hipoteca después de comprar una vivienda de reemplazo. Su asesor de reubicación del DOT puede explicarle este pago con más detalle.
- **Gastos imprevistos con la compra de su vivienda de reemplazo** - Se le reembolsarán los gastos reales, razonables y necesarios para artículos tales como un dictamen del título, tarifas de registro y evaluación. Esto no incluye los gastos pre pagados tales como el seguro de la propiedad, intereses e impuestos de bienes raíces.

Su asesor de reubicación del DOT le proporcionará información adicional.

- **Ayuda con la renta** - Si usted decide rentar en vez de comprar una vivienda de reemplazo, usted puede ser elegible para asistencia de renta. Su asesor de reubicación del DOT le puede proporcionar información adicional.

Arrendatarios - ocupantes de 90 días o más

Si usted es un arrendatario y ha ocupado su vivienda legalmente durante por lo menos 90 días inmediatamente anteriores a la iniciación de negociaciones para su compra, usted puede ser elegible para un pago de ayuda de renta para que pueda alquilar una vivienda comparable de reemplazo DSS por un período de 42 meses.

El personal de reubicación del DOT calculará el pago máximo que usted es elegible para recibir. El pago máximo de asistencia de renta incluirá la consideración de los costos de servicios públicos, ingresos de los hogares y las rentas en su área.

Ejemplo de ayuda para rentar

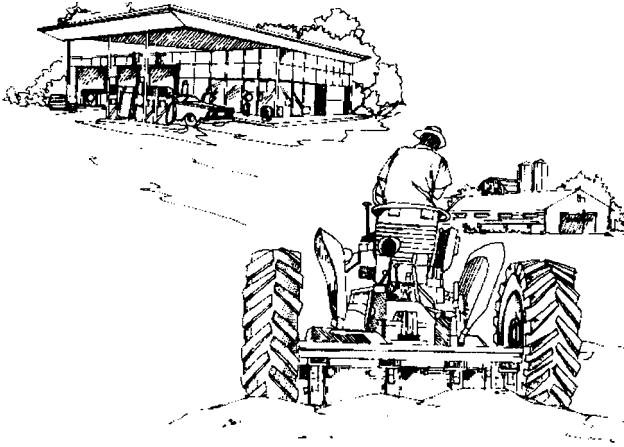
Como un ejemplo de cómo un pago de ayuda para la renta se calcula, se supone que ha estado pagando \$ 450 por mes de renta (incluyendo servicios públicos) para la vivienda ocupada por usted y comprada por el DOT. Después de un estudio del mercado de rentas, el DOT determina que una unidad de renta de reemplazo, la cual es el DSS y comparable a su vivienda actual, está disponible por \$ 525 por mes (incluyendo servicios públicos). El pago máximo de asistencia de renta que usted puede recibir en este caso es de \$ 75 por mes por un período de 42 meses o 3.150 dólares.

Opción A: Si usted selecciona una vivienda de reemplazo que se renta por \$ 550 por mes, a pesar de la disponibilidad de unidades de renta comparables de reemplazo DSS que se rentan por \$ 525 por mes, usted seguirá recibiendo sólo el pago máximo calculado de \$ 3.150. La suma adicional de \$ 25 por mes no está incluido en su pago de asistencia.

Opción B: Si usted selecciona una vivienda de reemplazo que se renta por más que su unidad que renta actualmente, pero menos que el costo de la unidad de renta comparable determinada por el DOT, se le pagará sobre la base del costo actual. Por ejemplo, supongamos que usted selecciona una unidad de vivienda de reemplazo que se renta por \$ 500 por mes. Sobre la base del costo actual, usted será elegible para un pago de \$ 50 por mes durante 42 meses o \$ 2.100.

El cálculo de un pago en la ayuda para renta, para un propietario-ocupante es ligeramente más complejo, y el espacio no permite incluirlo en este folleto. Los propietarios interesados en rentar deben comunicarse con su asesor de reubicación del DOT para una explicación completa.

Ayuda con un enganche - Si usted decide comprar una vivienda de reemplazo, la ayuda con el enganche podría estar disponible para usted. Su asesor de reubicación del DOT le puede proporcionar información adicional.



Reembolso de gastos de mudanza no residenciales Negocios, granjas, organizaciones no lucrativas y otros

Si usted es dueño de propiedad personal a mudarse, o si su negocio, operación agrícola u organización no lucrativa está obligada a mudarse, usted tiene derecho al reembolso de sus costos actuales, razonables y necesarios de la mudanza. Usted puede escoger que se le pague basados de los recibos del costo de la mudanza o, en algunas circunstancias, usted puede ser elegible para un pago fijo. Para asegurar un pago rápido después de su mudanza y garantizar su elegibilidad, **PERMANEZCA EN CONTACTO CON SU ASESOR DE REUBICACIÓN DEL DOT ANTES DE MUDARSE.**

Reembolso de costos actuales, razonables y necesarios de la mudanza.

Usted podría ser elegible para el reembolso de todos o alguno de los siguientes gastos relacionados con su mudanza, si un estudio realizado por su asesor de reubicación del DOT determina que los gastos son reales, razonables y necesarios:

- empaque y desempaque de propiedad personal;
- desconexión y reconexión de la maquinaria y el equipo reubicado, la propiedad personal sustituta y la conexión a los servicios públicos dentro de la propiedad;

- transportación de la propiedad personal a la nueva ubicación;
- El almacenamiento temporal de su propiedad personal;
- seguro de mudanza;
- cualquier licencia, permiso o certificación requerida de la persona desplazada en el lugar de reemplazo;
- Servicios profesionales para la planificación de la mudanza de los bienes personales o en la mudanza de la propiedad personal;
- Instalación de la propiedad personal reubicada en la ubicación de reemplazo;
- Los servicios prestados con anterioridad al contrato de arrendamiento o la compra de la ubicación de reemplazo para determinar lo apropiado para el funcionamiento de negocios de la persona desplazada, incluyendo pero no limitado a, análisis de suelos, estudios de viabilidad y estudios de mercadeo, y no incluye los honorarios o comisiones directos relacionados con la compra o arrendamiento de dicho sitio;
- una sola notificación a la clientela del negocios sobre la mudanza, y;
- Los gastos causados en la búsqueda de una ubicación de reemplazo. El pago bajo esta provisión para la búsqueda no puede exceder de \$ 2,500.

En la mayoría de las circunstancias, su reembolso de los gastos de mudanza se limitará a mudanzas de no más de 50 millas. El reembolso de estos gastos se basará en los recibos pagados de las personas mudándose o a los proveedores de servicios. Si los arreglos se hacen por adelantado, el DOT a menudo puede hacer arreglos para pagarle a la compañía de mudanzas o proveedores directamente. Si usted decide que usted quiere tomar la responsabilidad completa en su totalidad o en parte de su mudanza y que se le pague por hacerlo usted mismo, el DOT por lo general puede aprobar el reembolso de los gastos de mudanza para esos arreglos.

Bajo algunas circunstancias, usted también puede ser elegible para el reembolso de otros gastos que sean necesarios como resultado de su mudanza, tales como: la reimpresión de artículos de papelería que tiene a la mano que se hace obsoleta debido a la mudanza; la pérdida de propiedad personal tangible causada como resultado de su mudanza o como resultado de la interrupción de su operación, o la compra de la propiedad personal sustituta. Su asesor de reubicación del DOT le puede proporcionar información adicional para ayudarlo a tomar las decisiones para planificar y llevar a cabo su mudanza.

Además, algunas negocios pequeños, operaciones agrícolas, organizaciones no lucrativas, y otros, podrían ser elegibles para recibir un reembolso, que no exceda de \$10.000 dólares, para los gastos causados para re-establecer el funcionamiento en una ubicación nueva. Hay una serie de limitaciones en los pagos, las operaciones que califican para los pagos y gastos que son elegibles. Sin embargo, si un estudio realizado

por su asesor de reubicación del DOT establece que son necesarios, usted podría recibir el reembolso de gastos, tales como: modificaciones necesarias a la propiedad de reemplazo para acomodar las operaciones de su negocio; publicidad de la ubicación de reemplazo, construcción o instalación de anuncios exteriores, y el aumento del costo de operaciones por los primeros dos años en su ubicación nueva. Su asesor de reubicación del DOT puede proporcionarle información más específica.

Para recibir el reembolso de los gastos de mudanza, usted debe:

- proporcionar al DOT un aviso por escrito con un plazo razonable de anticipación de la fecha aproximada del inicio de su mudanza (si se requiere un aviso por escrito para su mudanza, le proporcionaremos la forma que debe regresarse al DOT);
- proporcionar al DOT una lista de los artículos que irán en la mudanza;
- permitir que el asesor de la reubicación del DOT realice inspecciones razonables de la propiedad personal en su ubicación actual y la de reemplazo, y
- permitir que el asesor de reubicación del DOT monitoree su mudanza.

Este procedimiento también lo beneficia usted porque todos los aspectos de su mudanza y los gastos que se reembolsarán pueden estar establecidos, verificados y aprobados antes de mudarse.

NOTA: Si se le requiere que retire su propiedad personal de una instalación de almacenamiento comercial, usted no es elegible para los costos de almacenamiento temporal.

Pago fijo en vez de los gastos reales

Si usted califica, usted puede decidir que es mejor para usted el escoger un pago fijo en vez de los gastos de mudanza y restablecimiento. No son necesarios los recibos de gastos reales bajo esta opción. El pago está basado en el promedio de sus ganancias netas anuales por los dos años fiscales anteriores a su mudanza. El pago no será menor a \$ 1,000 ni más de \$20.000

Su asesor de reubicación del DOT puede explicarle quién califica y cómo puede documentar el promedio de sus ingresos netos anuales.

Información variada

- Su asesor de reubicación del DOT le proporcionará las formas necesarias para reclamar los pagos. Su asesor de reubicación también le ayudará a completar las formas.

- Usted debe ocupar su vivienda de reemplazo dentro de un año o el sitio de reemplazo para el negocio dentro de los 18 meses, después de la última fecha en que se mudó de la propiedad adquirida por el DOT, o la fecha en que el DOT pago en su totalidad el precio de compra establecido para su propiedad.
- Usted debe haber presentado las formas necesarias para reclamar el pago dentro de los 18 meses después de la última de esas dos fechas.
- Los propietarios y arrendatarios que ocupan legalmente su propiedad por menos de 90 días anteriores a la iniciación de las negociaciones son, en la mayoría de los casos elegibles para recibir un reembolso por los gastos de mudanza y para recibir servicios de asesoramiento.
- Los pagos del reemplazo de vivienda que se ofrecen son condicionales. Si el precio que pagó el DOT por su vivienda es diferente que la cantidad ofrecida inicialmente, su pago máximo de una vivienda de reemplazo podría cambiar.
- A excepción de cualquier ley estatal o federal que proporciona ayuda de vivienda para personas de bajos recursos, el Internal Revenue Service o Social Security Administration, no consideran los pagos de asistencia en la reubicación como ingresos.

Qué hacer para que su reclamo sea revisado

Si usted cree que el asesor de reubicación del DOT ha fallado en determinar apropiadamente su elegibilidad para asistencia, el pago o la cantidad de un pago, usted podría hacer que se revise el asunto. En general, si usted quiere una revisión:

1. Envíe una declaración por escrito solicitando la revisión y explicando los elementos en controversia al: Director, Highway Division, Iowa Department of Transportation, 800 Lincoln Way, Ames, IA 50010-6993.
2. Si la elegibilidad, pago o una cantidad de pago está en disputa, usted debe proporcionar una explicación detallada por escrito y adjuntar la documentación que apoye su reclamo.

Una vez que se reciba esta declaración por escrito, el Director de la División de Carreteras nombrará a un comité de revisión, compuesto por tres miembros del personal del DOT. Uno será un ingeniero de distrito o su designado y los otros dos serán ajenos a la Oficina de adquisición de tierra por el Estado para el camino. Esta reunión se llevará a cabo en los alrededores de donde se encuentra la propiedad adquirida por el DOT y a usted se le dará plena oportunidad de presentar su información. El Comité de revisión tomará la decisión final del DOT.

Si usted tiene alguna pregunta, por favor llame o escriba a:



Office of Right of Way
Relocation Assistance Section
800 Lincoln Way
Ames, IA 50010-6993

Teléfono: 515-239-1135 | Completamente gratuito: 866-282-5809

Fax: 515-239-1247

<http://www.iowadot.gov/rightofway/sections.html>