



STATE HIGHWAY
ADMINISTRATION

ASISTENCIA DE REUBICACIÓN



Sus derechos y beneficios



STATE HIGHWAY ADMINISTRATION

<http://www.roads.maryland.gov>

PROGRAMAS DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN



Esta sección trata sobre los diversos servicios de reubicación y los beneficios que brinda el estado de Maryland. Estos servicios están disponibles para todas las personas desplazadas por la adquisición de su propiedad por parte del estado.

Si usted ocupa una propiedad que adquiere el estado, puede ser una persona desplazada. La Administración Estatal de Carreteras le asignará un asesor de reubicación que le explicará el Programa de Asistencia de Reubicación.

Por favor, permanezca en su ubicación actual hasta que se le recomiende mudarse. Si se muda muy pronto, puede perder muchos beneficios. No se le pedirá que se mude hasta que su asesor de reubicación haya trabajado con usted para examinar las opciones que tiene. Si necesita mudarse antes de recibir el aviso de desalojo, contacte a su asesor de reubicación antes de mudarse.

Nuestro propósito es brindar una reubicación razonable y justa a todas las personas desplazadas. Necesitamos contar con su ayuda en este esfuerzo. El trabajo en conjunto asegura el beneficio máximo y la menor presión para llegar a soluciones satisfactorias para ambas partes.

Cualquier pregunta que no sea respondida en este folleto deberá ser dirigida a su asesor de asistencia de reubicación.

Título 49 CFR, Parte 21 del Reglamento del Departamento de Transporte para la Implementación del Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964.

Por favor, comuníquese con el jefe de la Sección de Igualdad de Oportunidades de la Administración Estatal de Carreteras al 410-545-0315 o 1-888-545-0098 si tiene alguna pregunta o queja. La dirección es:

Maryland State Highway Administration
Equal Opportunity Section
707 North Calvert Street—C-406
Baltimore MD 21202



DECLARACIÓN DE IGUALDAD DE OPORTUNIDADES

La Administración Estatal de Carreteras de Maryland cumple con todas las legislaciones y regulaciones sobre igualdad de oportunidades que prohíben la discriminación por raza, color, sexo, procedencia nacional, edad, religión o incapacidad física o mental.

La Administración Estatal de Carreteras ha incorporado esta política en todos los niveles de los procesos de planificación de carreteras para asegurar que se consideren debidamente los efectos sociales, económicos y ambientales de los proyectos de carreteras.

La Administración Estatal de Carreteras no discriminará en la selección y contratación de consultores y contratistas cuyos servicios sean contratados o secundarios para la planificación y construcción de proyectos de carreteras.

La Administración Estatal de Carreteras no discriminará en la adquisición de derechos de paso o en la prestación de asistencia del asesor de reubicación.

La Administración Estatal de Carreteras no emplazará, diseñará ni construirá una carretera que restrinja el acceso o la utilización razonable de cualquier persona por motivos de raza, color o procedencia nacional.

Cualquier persona o grupo de personas que consideren haber sido discriminadas por la Administración Estatal de Carreteras de Maryland en las actividades de proyectos de carreteras, pueden elevar una queja al jefe de la Sección de Igualdad de Oportunidades. La queja debe presentarse en persona o por escrito dentro de los 180 días de la presunta acción discriminatoria. El personal de la Sección de Igualdad de Oportunidades de la Administración Estatal de Carreteras de Maryland estudiará la queja de acuerdo con el

TÉRMINOS QUE DEBE SABER...

AGENCIA DE DESPLAZAMIENTO

La “agencia de desplazamiento” es la agencia del estado que adquiere la propiedad o que desplaza a una persona.

PERSONA DESPLAZADA

Una “persona desplazada” es cualquier persona que se muda de una propiedad, o que muda sus pertenencias de la misma debido a que el estado adquiere esa propiedad.

EMPRESA

Una “empresa” es una actividad legal encargada principalmente de la compra, venta o alquiler de propiedades o terrenos personales para fabricación, procesamiento o comercialización de productos, o para la venta de servicios al público.

GRANJA

Una “granja” es cualquier actividad encargada de la producción de uno o más productos agrícolas, incluida la madera.

ORGANIZACIÓN SIN FINES DE LUCRO

Una “organización sin fines de lucro” es una corporación, sociedad o individuo que se dedica a una profesión comercial o a una actividad de asesoría sin fines de lucro.

EXTRANJERO ILEGAL

Si usted es un extranjero ilegal que reside en los Estados Unidos, no tendrá derecho a los pagos por reubicación, a menos que eso le creara dificultades a su cónyuge, sus padres o sus hijos, si estos son ciudadanos o están legalmente autorizados para tener una residencia permanente. Se les solicitará a todas las personas desplazadas que certifiquen su ciudadanía o su situación legal en caso de ser extranjeros, antes de percibir los pagos u otros beneficios del programa de reubicación.

INICIO DE LAS NEGOCIACIONES

El "Inicio de las negociaciones" es la primera oferta por escrito que el estado envía al propietario o representante del propietario, para adquirir la propiedad para un proyecto público.



ASESOR DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

El personal de asistencia para la reubicación especialmente entrenado de la Administración Estatal de Carreteras (SHA, por su sigla en inglés) estará permanentemente en contacto con usted durante el proceso de adquisición.

Un asesor de reubicación lo entrevistará para determinar sus necesidades y preferencias de vivienda. Éste le explicará los pagos y servicios disponibles. Estos pagos y servicios se estipulan de acuerdo con su estado de ocupación, es decir, si usted es propietario, arrendatario, empresa, granja u organización sin fines de lucro.

PROCEDIMIENTO DE APELACIÓN

Si usted no está satisfecho con su condición de elegibilidad o con el monto del pago, puede solicitar una revisión de estas decisiones. La agencia considerará cualquier apelación por escrito, independientemente del formato.

Luego de que exprese su disconformidad, el asesor de reubicación le brindará toda la información y asistencia necesaria para realizar una apelación formal, así como una explicación de los procedimientos.

Se le dará la oportunidad de ser escuchado. Se le enviará por escrito una decisión rápida. Si lo desea, puede dirigir una apelación administrativa final al director de la Oficina de Bienes Raíces.



VIVIENDA DE ÚLTIMO RECURSO

No se le exigirá que se mude de su vivienda actual hasta que se haya localizado y se le haya ofrecido al menos una casa o departamento equiparable.

Si usted no puede hallar una vivienda equiparable, el estado tomará las medidas adicionales que fueran necesarias para encontrarle una vivienda equiparable.



NOTIFICACIONES ESCRITAS

Durante el proceso de asistencia de reubicación, usted recibirá varias notificaciones escritas con información o datos importantes.

Luego del análisis de reubicación de vivienda que realice el asesor, usted recibirá una carta en la que se establecerá el monto del pago por la reubicación de vivienda que le corresponde. Esta carta también contendrá una promesa escrita de que no se le exigirá que abandone la propiedad al menos en los próximos 90 días. Una vez que el estado haya adquirido la propiedad, usted recibirá una notificación de 30 días con la fecha específica en la que tiene que abandonar la vivienda.

El asesor de reubicación de la Administración Estatal de Carreteras conoce muy bien la disponibilidad, la ubicación y el costo de las viviendas para reubicación en su área. También puede remitirlo a otros individuos que le pueden servir de ayuda.

El asistente de reubicación está a su disposición para ayudarlo y aconsejarlo en todos los pasos del proceso de reubicación. No dude en preguntarle lo que no entienda. Al trabajar junto a su asistente de reubicación y confiar en su experiencia y en sus consejos, logrará que su mudanza sea una experiencia más positiva

BENEFICIOS DE LA ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

Como persona desplazada, usted puede estar clasificada dentro de una o varias de las siguientes categorías:

1. Un propietario ocupante de una propiedad residencial, incluyendo casas rodantes.
2. Un arrendatario, ocupante de una propiedad residencial, incluyendo casas rodantes; o
3. Un ocupante no residencial, como una empresa, granja u organización sin fines de lucro.

Un propietario residencial ocupante tiene derecho a percibir un pago por reubicación de vivienda, costos secundarios de establecimiento, costos incrementados de hipoteca y costos de mudanza.

Un arrendatario residencial ocupante tiene derecho a percibir el pago de alquiler por reubicación de la vivienda o un pago de asistencia de cuota inicial, y los costos de la mudanza.

Un ocupante no residencial tiene derecho a percibir pagos por costos de mudanzas y una bonificación por reestablecimiento o un pago de costo de mudanzas fijo.

Todas las personas desplazadas tienen derecho a recibir los servicios de asistencia para la reubicación.

Los pagos que se realicen a las personas desplazadas según el Programa de Asistencia de Reubicación no se consideran ingresos. Por lo tanto, no necesita reclamar el dinero con los formularios estatales o federales de impuestos sobre los ingresos, ni necesita suministrar el monto cuando solicite otros programas de asistencia.

SERVICIOS DE ASESORÍA

Las leyes estatales y federales requieren que a cualquier persona, familia, empresa, granja u organización sin fines de lucro elegible, que haya sido desplazada por un organismo del estado se le ofrezcan los servicios de asesoría de asistencia de reubicación. El asesor de reubicación asignado al proyecto puede brindarle información sobre estos servicios.

El asesor de reubicación lo ayudará hasta donde usted quiera que lo ayude. Le puede ayudar a completar el formulario de solicitud o de reclamo de los pagos y le puede explicar toda la información económica concerniente a la reubicación de viviendas. A todas las personas desplazadas se les ofrecerá asistencia para minimizar las dificultades que conlleva buscar una vivienda que sea aceptable.

El asesor de reubicación de la Administración Estatal de Carreteras mantiene numerosos contactos con una gran variedad de organismos públicos y privados. Si usted necesita asistencia especial en lo referente a dificultades físicas personales durante el período de reubicación, su asistente de reubicación le indicará el organismo que pueda satisfacer de mejor forma sus necesidades.

En algunas circunstancias, cuando el método mencionado anteriormente provocara dificultades para la persona desplazada, el estado puede utilizar métodos alternativos para calcular el pago de alquiler por reubicación de vivienda.

PAGO DE ASISTENCIA DE CUOTA INICIAL

Si usted elige comprar, en vez de alquilar, una nueva casa, puede percibir un pago de \$10.500 para ayudarlo con la cuota inicial y los gastos de ubicación relacionados.

Una persona que haya poseído y ocupado su vivienda durante un período menor a los 180 días anteriores al inicio de las negociaciones puede calificar para percibir este pago de la misma manera que un arrendatario.



EJEMPLO DE PAGO DE ALQUILERES DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS

Suponga que usted alquila su vivienda actual por \$450 por mes, incluidos servicios públicos. Luego de realizar una investigación sobre el mercado de alquileres local, el asesor de reubicación determina que una unidad de alquiler comparable decente, segura y saludable está disponible por \$525 por mes, incluidos servicios públicos.

El pago de alquiler por reubicación de vivienda se calcularía de la siguiente manera:

Costo mensual de la vivienda reubicación	\$525
- Costo mensual de la vivienda anterior	\$450
Diferencia de costo mensual de la vivienda	\$ 75
	x 42
Pago de alquiler mensual por reubicación de Vivienda al que tiene derecho	\$3.150

Si usted alquila una vivienda de reubicación de al menos \$525 por mes, incluidos servicios públicos, percibirá un pago máximo de \$3.150. Sin embargo, si su vivienda de reubicación cuesta \$500 por mes, incluidos servicios, se le limitará el pago a la suma de \$2.100.

RECORDATORIO: El pago al que tiene derecho no puede superar la diferencia de costo de la vivienda actual ni el monto de viviendas reubicadas que arroja el análisis realizado por el asesor de reubicación.

El asesor de reubicación también está disponible para ayudar a las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro a buscar un sitio para reubicarse. Éste posee un gran acervo de información sobre varios programas estatales y federales.

El asesor de reubicación lo ayudará hasta donde usted quiera que lo ayude. Le puede ayudar a completar el formulario de solicitud o de reclamo para los pagos y le puede explicar toda la información económica concerniente a la reubicación de viviendas.



PAGOS DE REUBICACIÓN

COSTOS DE MUDANZA

La Administración Estatal de Carreteras indemniza a todas las personas elegibles que deban mudar sus pertenencias personales a una residencia reubicada. Las empresas, granjas y organizaciones sin fines de lucro también pueden ser indemnizadas por los costos de reubicación de los equipos y el inventario que se determinen como propiedad personal. No debe mudarse hasta que un funcionario de reubicación se haya comunicado con usted para brindarle una explicación completa sobre los beneficios y las opciones que tiene.

MUDANZAS RESIDENCIALES

Las personas y las familias desplazadas pueden percibir la indemnización de los costos de mudanzas y gastos relacionados a través de uno o varios de los siguientes métodos.

GASTOS DE MUDANZA REALES

Sus gastos de mudanza reales pueden ser percibidos cuando usted se mude por sus propios medios o si contrata a una empresa de mudanzas para que realice el trabajo. Los gastos elegibles incluyen costos de transporte, de embalaje y desembalaje, de desconexión y reconexión, y los costos por seguros en valor de reposición; también se pueden indemnizar otros costos relacionados, dependiendo de las circunstancias de la mudanza.

Sus gastos deben ser necesarios y razonables, y deben guardarse los comprobantes recibidos para dar cuenta de ello. Los reembolsos se limitan a mudanzas de 50 millas (80 kilómetros) de distancia de la ubicación original, a menos que la agencia de desplazamiento determine que se justifica una mudanza que supere ese límite.

El costo mensual de los servicios públicos también se considera para el alquiler actual y para el nuevo. La Administración Estatal de Carreteras hará los ajustes necesarios antes de calcular su derecho al cobro.

Un ocupante propietario desplazado también puede calificar para el cobro de alquiler por reubicación de vivienda si alquila, en vez de comprar, una vivienda de reubicación. En esos casos, el asesor de reubicación calcula la elegibilidad para el pago comparando un alquiler equiparable con el alquiler estimado de su futura vivienda.

Para acceder a este pago, usted debe alquilar y ocupar una vivienda decente, segura y saludable dentro del año del acuerdo final entre el estado y el propietario, o un año desde la fecha desde la cual usted está en calidad de desplazado, lo que sea posterior.



PAGOS POR REUBICACIÓN DE VIVIENDA PARA OCUPANTES ARRENDATARIOS

Los ocupantes arrendatarios desplazados pueden percibir el pago del alquiler por reubicación de la vivienda o un pago de asistencia de cuota inicial. El pago máximo es de \$10.500.

Para calificar para cualquiera de estos pagos, usted debe haber sido un ocupante legal durante al menos 90 días antes del inicio de las negociaciones sobre la propiedad.

Para que se le abone cualquiera de ellos, usted debe alquilar o adquirir y luego ocupar una vivienda decente, segura y saludable dentro de un año luego de la fecha en que dejó la propiedad adquirida por la Administración Estatal de Carreteras.

PAGOS DE ALQUILERES DE REUBICACIÓN DE VIVIENDAS

La Administración Estatal de Carreteras puede otorgarle el pago de un alquiler por reubicación de vivienda para ayudarlo a pagar los gastos incrementados mensuales del alquiler de una vivienda equiparable por un período de cuarenta y dos (42) meses.

Su elegibilidad para el pago se calcula multiplicando cuarenta y dos (42) por la diferencia mensual entre el alquiler que paga actualmente y el de una vivienda de reubicación equiparable.

Estas cifras las determina su asesor de reubicación. Aunque que no se le exige que opte por la vivienda de reubicación actual que seleccione el estado, usted se hará cargo de cualquier costo mensual adicional que supere la suma determinada.

CRONOGRAMA DE COSTOS DE MUDANZAS FIJOS

Usted puede elegir que se le abone mediante un cronograma de costos fijos. El monto de pago se basa en el número de habitaciones ocupadas en su vivienda.



MUDANZAS NO RESIDENCIALES

Como empresa, granja u organización sin fines de lucro desplazada, usted puede elegir que se le indemnice por los costos de la mudanza de su propiedad sobre la base de un costo real o un pago fijo. Antes de la mudanza, usted debe facilitarle al asesor de reubicación un inventario clasificado con los objetos que fuera a mudar, con una notificación adecuada de la fecha de la mudanza.

El asesor de reubicación debe inspeccionar el lugar original y el de reubicación y puede controlar el progreso de la mudanza. Las dos opciones para las mudanzas no residenciales son las siguientes:

MUDANZA DE COSTO REAL

La SHA abonará los gastos reales razonables y necesarios de la mudanza de elementos de su propiedad al sitio de reubicación. Los gastos elegibles incluyen los costos por embalaje y desembalaje, carga y descarga, transporte (hasta 50 millas [80 kilómetros] de distancia) y, si la agencia de desplazamiento determina que es necesario, el almacenamiento de los elementos de su propiedad.

También se le puede indemnizar por los costos de desconexión o reconexión, los costos por seguros en valor de reposición, permisos, licencias y tarifas de impacto, conexión a los servicios públicos, servicios profesionales en relación con la compra o el alquiler de un sitio de reubicación, y otros gastos de mudanza secundarios.

COMERCIAL

Usted puede elegir contratar a una empresa de mudanzas para su reubicación. El pago se basa en la oferta aceptable más baja.

Estampillado y honorarios de transferencia y documentación (se aplican restricciones)
Inspección profesional de vivienda

Usted también tiene derecho al reembolso por puntos de descuento al comprador u honorarios por solicitud de préstamo si hubiera una hipoteca sobre su propiedad.

Los gastos prepagados, tales como los impuestos y seguros inmobiliarios, no son susceptibles de reembolso.



Nueva Hipoteca
Costos Secundarios de establecimiento

Cierre y costos relacionados
Búsqueda de título
Honorarios del escribano y del registro
Informe de crédito y certificado de gravámenes
Ciertos honorarios de tasación
Estampillado y honorarios de transferencia y documentación (se aplican restricciones)
Inspección profesional de vivienda

MDOT
MARYLAND DEPARTMENT OF TRANSPORTATION
STATE HIGHWAY ADMINISTRATION

COSTOS INCREMENTADOS DE LOS INTERESES DE HIPOTECA

Se le pueden indemnizar los costos incrementados de intereses que deba pagar si la tasa de interés de su nueva hipoteca supera la de su hipoteca actual.

Para tener derecho al pago, su vivienda actual debe haber estado hipotecada durante al menos 180 días con anterioridad al inicio de las negociaciones. El pago se basa en el término menor y el saldo impago de su hipoteca actual o de la hipoteca sobre la propiedad de reubicación.

Su asesor de reubicación le puede explicar el proceso de cálculo más detalladamente. También le puede hablar de su elegibilidad para otros gastos, como el de seguro hipotecario.

COSTOS SECUNDARIOS DE ESTABLECIMIENTO

El Programa de asistencia de reubicación también le puede abonar algunos costos adicionales relacionados con la adquisición de una vivienda, si esos costos son pagados normalmente por el comprador.

Estos costos incluyen, entre otros, los siguientes:

- Cierre y costos relacionados
- Búsqueda de título
- Honorarios del notario y de registro
- Informe de crédito y certificado de gravámenes
- Ciertos honorarios de tasación

Todos los gastos deben estar corroborados por los comprobantes recibidos.

MUDANZA POR CUENTA PROPIA

Usted puede elegir mudarse por sus propios medios. Si es así, debe negociar el pago con el asesor de reubicación para la mudanza de su empresa. También se le pueden abonar otros gastos relacionados bajo la opción de costo actual.

PÉRDIDAS DIRECTAS REALES DE ELEMENTOS TANGIBLES DE PROPIEDAD PERSONAL

A usted se le puede abonar por pérdidas reales de propiedad personal si decide no mudar esta propiedad a la nueva ubicación. Se debe hacer un esfuerzo de buena fe para vender los elementos antes de reclamar el pago. Usted será indemnizado por los gastos de venta. Su asesor de reubicación le explicará más adelante los requisitos para esta opción.

GASTOS DE BÚSQUEDA

Las personas desplazadas no residenciales pueden ser indemnizadas por los gastos incurridos durante la búsqueda de un sitio para la reubicación. Los gastos incluyen los costos de transporte, comidas, alojamiento y los honorarios de la agencia de bienes raíces encargada de la búsqueda (no incluye las comisiones). Todos los gastos que usted reclame tienen que estar corroborados por un comprobante. También puede ser indemnizado (en un grado razonable) por el tiempo personal utilizado. El monto total reintegrable por gastos de búsqueda es de \$2.500.



GASTOS DE REESTABLECIMIENTO

Además de los costos reales de mudanza, una empresa pequeña (con menos de 500 empleados), una granja o una organización sin fines de lucro puede tener derecho a percibir un pago que no supere los \$60.000 por los gastos reales incurridos como consecuencia de la reubicación y el reestablecimiento en un nuevo sitio.

Los gastos de reestablecimiento deben ser razonables y necesarios, según lo determine el estado. Pueden incluir, entre otros:

- Reparaciones o mejoras a la propiedad reubicada, según lo requerido por leyes, códigos u ordenanzas locales, estatales o federales
- Modificaciones a la propiedad reubicada para adecuarla a las operaciones comerciales, o reestructuraciones en el lugar para adaptarlo a las tareas de la empresa
- Costos de construcción e instalación de carteles exteriores para publicitar la empresa
- Redecoración o sustitución de superficies sucias o gastadas en el lugar de reubicación, tales como pintura, revestimiento o alfombrado



Si usted adquiere una vivienda de reubicación que cuesta al menos \$90.000, percibiría un pago total por reubicación de vivienda de \$10.000.

Si elige como vivienda de reubicación una que cuesta \$92.000, aún percibiría el pago total de \$ 10.000. De todos modos, usted se encargaría de pagar todos los costos que superen los \$90.000.

Finalmente, si usted fuera a comprar una vivienda de reubicación que costara \$88.000, percibirá un pago de sólo \$8.000, no el monto total de \$ 10.000.

RECORDATORIO: El pago al que tiene derecho no puede superar la diferencia de costo de la vivienda actual ni el monto de análisis de viviendas reubicadas.

RETENCIÓN DE LA PROPIEDAD

Usted puede decidir conservar la titularidad de su vivienda actual y mudarla a otra ubicación. Como ocupante propietario desplazado, se le puede permitir que utilice alguno de sus derechos de reubicación de vivienda para compensar los costos de reubicación. Para que perciba el pago de acuerdo con este programa, el costo de mudar su vivienda actual y restablecerla según las condiciones DS&S, más el valor del terreno en el cual su vivienda será instalada físicamente, debe superar el precio de adquisición de su vivienda actual.

Si usted está considerando esta posibilidad, asegúrese de discutirla con el agente negociador y el asesor de reubicación. Ellos le pueden explicar el proceso completo, además de ofrecerle consejo y ayuda.

- Publicidad del lugar reubicado
- Costos incrementados estimativos de la operación durante los dos primeros años en el sitio reubicado, como por ejemplo:
 - gastos de alquiler o arrendamiento;
 - impuestos personales o sobre los bienes raíces;
 - primas de seguro, y;
 - gastos de servicios públicos.
- Otros ítems que el estado considere esenciales para el reestablecimiento de la empresa



PAGO FIJO

El propietario de una granja o empresa desplazada tiene la opción de percibir una suma fija en un único pago en vez de percibir los costos de mudanza reales, pérdidas por propiedad personal, gastos de búsqueda y de restablecimiento. El pago fijo mínimo es de \$1.000; el máximo es de \$60.000. Los pagos fijos también están disponibles para las organizaciones sin fines de lucro.

Para poder acceder a estos pagos fijos, su empresa u organización sin fines de lucro debe haber sufrido una pérdida sustancial de clientela o haber incurrido en gastos excesivos adicionales como consecuencia de la reubicación.

La empresa debe contribuir a sus ingresos netos y no debe formar parte de un emprendimiento comercial que incluya más de tres establecimientos comerciales que realicen las mismas actividades pero sin haber sido adquiridos.

Una granja desplazada puede percibir un pago fijo si su productividad económica es destruida o disminuida sustancialmente como consecuencia del proceso de adquisición.



Si bien no se le exige que acepte la opción que le da el estado como su propiedad de reubicación real, usted debe adquirir una vivienda con el mismo valor que la que eligió el estado para poder percibir el monto completo del pago que le corresponde por reubicación de vivienda. El pago no puede superar la diferencia de costo de la vivienda actual ni la cantidad para reubicación determinada por el asesor, según cuál sea menor .

Para que se le realice el pago, usted debe adquirir y ocupar una vivienda de reubicación decente, segura y saludable en un año desde la fecha en que usted finalmente acordó con el estado la adquisición de su vivienda, o desde la fecha en la que el estado le haya otorgado una vivienda equiparable, lo que sea posterior.

CRONOGRAMA DE PAGOS POR REUBICACIÓN DE VIVIENDA

Suponga que el estado adquiere su vivienda actual por \$80.000. Luego de un análisis minucioso del mercado inmobiliario local, su asesor de reubicación determina que una vivienda de reubicación equiparable costará \$90.000.

El pago máximo por la reubicación de vivienda al que tiene derecho se calcula del siguiente modo:

Costo de vivienda reubicada -	\$90,000
- Precio de compra de la vivienda actual-	- \$80,000

Pago máximo por la reubicación de vivienda al que tiene derecho \$10,000

INFORMACIÓN SOBRE PAGOS POR REUBICACIÓN DE VIVIENDA PARA LOS OCUPANTES PROPIETARIOS

Los pagos por reubicación de vivienda son sumas complementarias que se les abonan a los ocupantes propietarios además del valor normal de venta estimado de la propiedad que adquiere la Administración Estatal de Carreteras.

Los pagos por reubicación de viviendas se pueden utilizar sólo para la adquisición de viviendas reubicadas decentes, seguras y saludables. Como propietario ocupante desplazado, su elegibilidad para el pago depende del tiempo durante el cual usted haya ocupado esa vivienda antes de la primera oferta escrita de compra del estado.

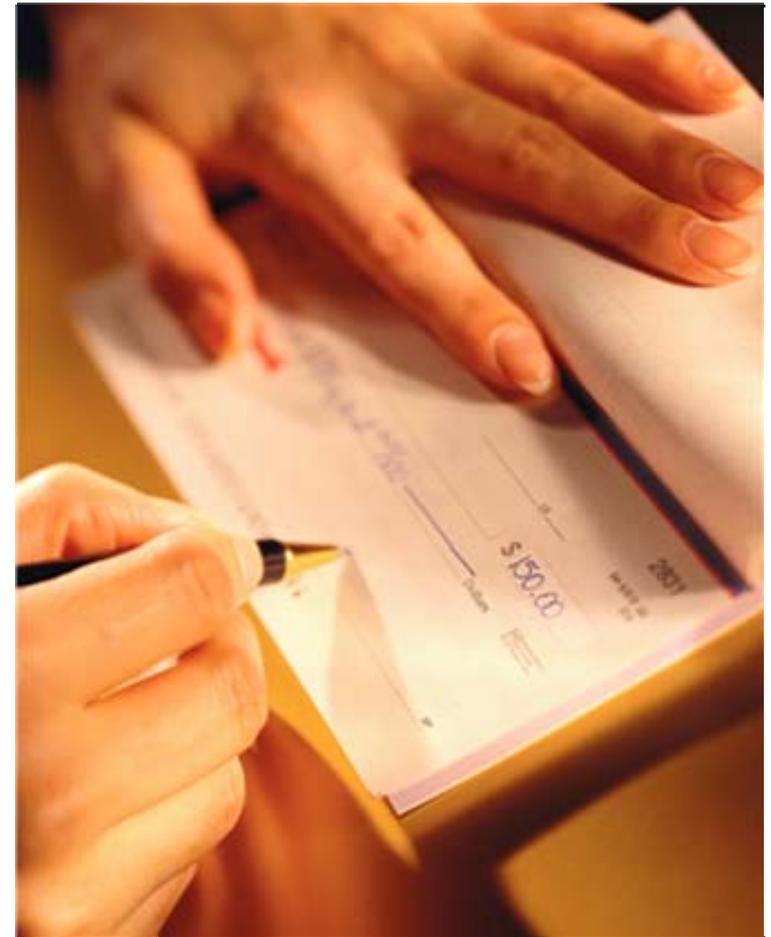
Si usted fue propietario de esa vivienda y la ocupó durante al menos 180 días antes del inicio de las negociaciones, puede calificar para un pago por reubicación de vivienda de hasta \$45.000. El monto máximo de esta asignación lo determina su asesor de reubicación, quien realizará una investigación completa sobre el mercado de viviendas en la zona.

Si usted posee y ha ocupado su hogar durante al menos 90 días, pero menos de 180 días, con anterioridad al inicio de las negociaciones, puede calificar para un suplemento de pago menor de hasta \$10.500. El método para calcular este suplemento aparece más adelante en este folleto.

El pago de reubicación de vivienda se calcula comparando el costo de una vivienda de reubicación equiparable al precio de compra pagado por el estado por su vivienda actual. Si el costo de reubicación supera el precio de venta, el monto de la diferencia es equivalente al pago que le corresponde por reubicación de vivienda.

El cálculo del pago que se le realiza se basa en el promedio anual de ganancia neta de la empresa durante los dos años tributables inmediatamente anteriores al año en el cual se realizara la reubicación.

Usted debe suministrar la información financiera que avale sus ganancias netas para poder acceder a este pago. Su asesor de reubicación le explicará con más detalles los requisitos y métodos de cálculo de la opción de pago fijo.



INFORMACIÓN GENERAL SOBRE LAS VIVIENDAS REUBICADAS PAGOS Y VIVIENDAS REUBICADAS EQUIPARABLES

Usted puede percibir un pago por la reubicación de la vivienda para ayudarlo a obtener una vivienda reubicada equiparable. Una vivienda reubicada equiparable es:

- Accesible
- Decente, segura y saludable
- Funcionalmente equivalente a su vivienda actual
- Ubicada en un lote residencial de características típicas (no necesariamente del tamaño del lote adquirido)
- Ubicada en un vecindario similar al actual en lo que respecta a accesos, comodidades y servicios.
- Actualmente está en venta o en alquiler.

Las viviendas equiparables deben ser viviendas legales que estén a la venta o en alquiler para todas las personas independientemente de su raza, color, religión, edad, sexo o procedencia nacional.

Las viviendas decentes, seguras y saludables (DS&S) son aquellas que satisfacen los requisitos mínimos del estado de Maryland y cumplen con los códigos y ordenanzas locales. Algunos de los requisitos para las viviendas DS&S son:

- Paredes y techos estructuralmente sólidos
- Construcción segura para las inclemencias temporales
- Sistemas de calefacción y electricidad adecuados y seguros

- Agua potable fría y caliente en la cocina y en los baños
- Desagües o servicios sépticos seguros y funcionales
- Habitación privada y cuarto de baño
- Conexiones de servicios, adecuadas para la cocina
- Salida segura al nivel del piso
- Acceso razonable para incapacitados

Cualquier vivienda que alquile o compre para la reubicación debe pasar una inspección de DS&S antes del pago de cualquier asistencia para la reubicación de vivienda.

