

Sus derechos y beneficios

Cuando ha sido desplazado por un proyecto de transporte público



Departamento de Transporte de Michigan

División de Bienes Raíces

Sus derechos y beneficios

Cuando se es desplazado por un proyecto de transportación

Página suplementaria

Página 7 - La cantidad exacta del pago del suplemento de vivienda será determinado en base a los siguientes criterios:

- (1) Precio de adquisición de la vivienda adquirida
- (2) Lista de precios de viviendas comparables
- (3) Precio de venta de la vivienda de reemplazo

Página 7 - *La última línea de la página “Un suplemento de arrendamiento puede oscilar entre cero y un máximo de \$5,250.00”, ya no aplica.*

Página 8 - Cálculo del suplemento de vivienda

Como ejemplo, suponga que el valor de mercado de su casa es de \$125,000. Por la Ley Pública 367 de 2006, el precio de adquisición sería \$156,250 ($\$125,000 \times 125\%$). Luego de una búsqueda de viviendas comparables en el mercado, el MDOT (Departamento de Transportación de Michigan) determinó que una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica le costará \$130,000. El suplemento de vivienda sería \$0.00.

Ejemplo:

Lista de precios de viviendas comparables	\$130,000
Precio de adquisición de la vivienda adquirida	- <u>\$156,250</u>
Suplemento de Vivienda	\$ -0-

Pongamos otro ejemplo, suponga que el valor de mercado de su casa es de \$50,000. Por la Ley Pública 367 de 2006, el precio de adquisición sería de \$62,500 ($\$50,000 \times 125\%$). Luego de una búsqueda de viviendas comparables en el mercado, MDOT determinó que una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica le costará \$75,000. El suplemento de vivienda sería de un máximo de \$12,500.

Ejemplo:

Lista de precios de viviendas comparables	\$75,000
Precio de adquisición de la vivienda adquirida	- <u>\$62,500</u>
Suplemento de Vivienda	\$12,500

Página 15 - Las siguientes partidas previamente enumeradas bajo Gastos de Re-establecimiento (limitadas a un máximo de \$10,000) son ahora Gastos de Mudanza elegibles (enumerados en la página 16):

- Proporcionando servicios desde el derecho de paso hasta las mejoras en el lugar de reemplazo
- Licencias, gastos, permisos y certificaciones requeridos en el lugar de reemplazo
- Estudios de viabilidad, estudios del terreno y estudios de mercado en el lugar de reemplazo
- Servicios profesionales relativos a la compra o al arrendamiento de un lugar de reemplazo
- Tarifas de impacto o evaluaciones de una “sola vez” en el lugar de reemplazo.

Página 16 - El máximo de reembolso para Gastos de Búsqueda ha aumentado de \$1,000 a \$2,500 y también incluye:

- Tiempo utilizado asistiendo a las audiencias de zonificación y en la obtención de permisos
- Tiempo utilizado en negociar la compra o el arrendamiento de una propiedad de reemplazo (basado en salarios o ganancias razonables)

CÓMO LOCALIZAR SU DEPARTAMENTO DE TRANSPORTACIÓN DE
MICHIGAN .

OFICINAS INMOBILIARIAS REGIONALES

REGION SUPERIOR

1818 Third Avenue North
Escanaba, MI 49829
Teléfono: (906) 786-1800
Fax: (906) 789-9775

REGION NORTE

1088 M-32 Este
Gaylord, MI 49735
Teléfono: (989) 731-5090
Fax: (989) 731-0536

GRAN REGION

1420 Front Avenue, N. W.
Grand Rapids, MI 49504
Teléfono: (616) 451-3091
Fax: (616) 451-0707

REGION DE LA BAHIA

55 East Morley Drive
Saginaw, MI 48601
Teléfono: (989) 754 – 0878
Fax: (989) 754 – 8122

REGION SUROESTE

1501 East Kilgore Road
Kalamazoo, MI 49001
Teléfono: (269) 337 – 3900
Fax: (269) 337 – 3909

REGION UNIVERSITARIA

4701 West Michigan Avenue
Jackson MI 49201
Teléfono: (517) 750 – 0401
Fax: (517) 750 – 4397

REGION DEL METRO

18101 West Nine Mile Road
Southfield, MI 48075
Teléfono: (248) 483-5100
Fax: (248) 569-3103

Índice de contenido

Introducción	2
Servicios de asistencia para reubicación	3
Información sobre ingresos	3
Residencias	
Pagos de vivienda de reemplazo	4
Vivienda de reemplazo comparable	4
Vivienda decente, segura e higiénica	4
Quién califica para recibir ayuda	5
Tipos de pagos residenciales	6
Requisitos de ocupación	6
Suplemento de vivienda para dueños	7
Reembolso por aumento de los intereses	8
Suplemento de renta para inquilinos	9
Pago de cuota inicial para la compra de una propiedad	11
Reembolso por gastos imprevistos	12
Mudanza	13
Negocios	
Reubicación de negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro	14
Reestablecimiento	15
Mudanza	16
Costos reales o estimados	16
Fijos (in lieu)	17
Misceláneos	
Período de ocupación	18
Costos de mudanza no reembolsables	19
Dominio eminente	20
Su derecho a apelar	20
Cómo ubicar la oficina de propiedades del MDTO más cercana	<i>en la contraportada</i>

Este folleto está hecho para proveer información generalizada y no pretende ser un catálogo detallado de todos los derechos legales y las obligaciones que implica la adquisición de una propiedad.

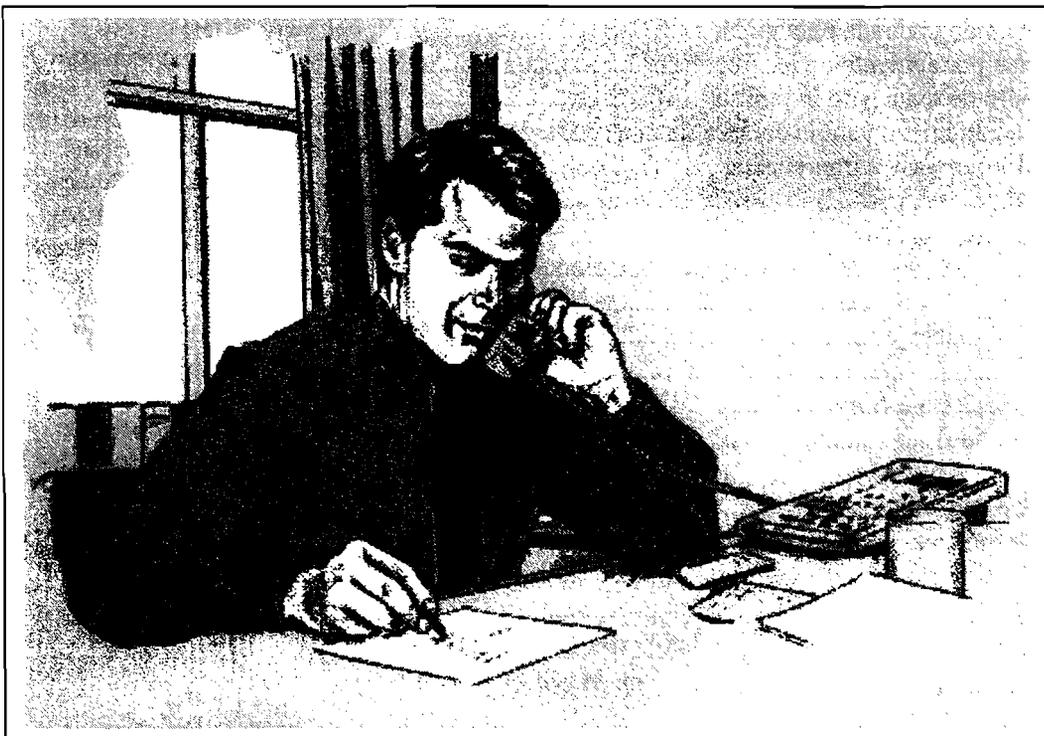
Se le proveerá toda la ayuda establecida en el Americans with Disabilities Act a todos aquellos dueños, inquilinos o representantes afectados que así lo soliciten.

Si necesita que le provean la información contenida en este folleto en un formato alternativo, por favor sírvase contactar la división de Bienes Raíces del Departamento de Transporte de Michigan.

Introducción

¿Tiene que mudarse a consecuencia de un proyecto de transporte público? Puede ser que usted califique para recibir servicios de reubicación y compensaciones establecidos por las leyes estatales y federales. Este folleto explica el programa de reubicación, los servicios de reubicación que están disponibles y qué le puede afectar a usted en este período de transición. Además incluye información sobre pagos por reubicación y los requisitos para recibir estas ayudas.

Un representante del Departamento de Transporte de Michigan (MDOT) se comunicará con usted para reponderle todas sus preguntas y proveerle información adicional. El MDOT quiere ayudarlo en el proceso de reubicación y sus representantes están entrenados para colaborar con usted en todo lo posible.



Servicios de asistencia para reubicación

A toda persona, familia, negocio, granja u organización sin fines de lucro que haya sido expropiada para un proyecto de transporte público se le ofrecerá ayuda para encontrar una nueva propiedad que reemplace a la anterior. Un representante del MDOT lo contactará en persona para recabar información y establecer, de acuerdo a su situación específica, a qué programas de ayuda califica. Si usted tiene una situación especial, el MDOT hará los mejores esfuerzos por garantizar la ayuda de otras organizaciones.

En la mayoría de los casos hay una oficina de reubicación dentro del área del proyecto. Los empleados de esta oficina le pueden dar información sobre :

- Propiedades de reemplazo
- Ordenanzas de vivienda y códigos de construcción locales
- Casas en el mercado
- Tasas de interés y condiciones de préstamo de hipotecas
- Préstamos del VA y FHA
- Impuestos a la propiedad
- Folletos de información para el consumidor
- Pagos de cuota inicial para la compra de una propiedad
- Costos de cierre de la transacción

Información sobre ingresos

Los pagos de ayuda para reubicación no pagan impuestos federales ni estatales. No están considerados como ingreso para el propósito de determinar si una persona califica o no para alguna de las ayudas establecidas en las leyes federales. Esto incluye la Seguridad Social (Social Security) y la asistencia del Departamento de Servicios Sociales (Department of Social Services Assistance). Estos pagos generalmente están exentos de obligaciones con el Servicio de Rentas Internas (Internal Revenue Service), pero usted debe consultar a un contador público certificado o a un abogado experto en impuestos para que le dé una opinión calificada.

Pagos de vivienda de reemplazo

Los pagos de vivienda de reemplazo se entienden mejor si usted se familiariza con los términos « reemplazo comparable » y « decente, segura y higiénica ».

Reemplazo comparable

Una vivienda comparable debe ser similar al lugar donde usted reside actualmente y debe :

- Ser lo suficientemente grande como para acomodar a todos los ocupantes
- Estar en un área con condiciones ambientales favorables (por ejemplo, con aire y aguas limpias)
- Contar con todos los servicios públicos
- Estar a distancia razonable de su lugar de trabajo
- Estar disponible en el mercado privado
- Estar al alcance de sus posibilidades económicas.

Decente, segura e higiénica

Una vivienda decente, segura e higiénica debe cumplir al menos con los siguientes requerimientos:

- Cumplir con los códigos y ordenanzas de construcción locales y estatales
- Tener un suministro constante y adecuado de agua limpia para beber
- Tener una cocina con conexiones para la estufa y el refrigerados, un fregadero con agua caliente y fría y un sistema adecuado de cloacas
- Tener un sistema de calefacción adecuado para mantener la temperatura alrededor de 70°
- Tiene un baño ventilado y bien iluminado que con un lavamanos, bañera o ducha con conexiones de agua caliente y fría y un inodoro conectado apropiadamente al sistema de cloacas.
- Tener conexiones eléctricas adecuadas en cada cuarto
- Tener una estructura segura, resistente al clima y en buenas condiciones de mantenimiento.
- Tener dos salidas despejadas que llevan a espacios abiertos en la planta baja.
- Ser lo suficientemente grande en cuanto al número de cuartos y el área social como para acomodar a la persona o a la familia
- Estar en condiciones adecuadas para que una persona minusválida use las instalaciones de la vivienda razonablemente.

Es indispensable que usted recuerde que la vivienda de reemplazo comparable que usted seleccione DEBE cumplir con lo requisitos básicos para ser calificada como «decente, segura e higiénica ». Si no, corre el riesgo de no recibir beneficios por el cambio de residencia. Cualquier contrato de venta o de alquiler debe estar condicionado a que la propiedad pase la inspección del MDOT.

Quién califica para recibir ayuda

Los dueños de terrenos a ser expropiados deben comprar y ocupar otra vivienda decente, segura e higiénica antes de un año a partir de :

1. La fecha en que le entregan listas de casas comparables en venta
2. La fecha en que usted recibe el último pago por la vivienda expropiada por el estado ó
3. La fecha en que el estimado por una justa compensación se depositan en la corte (en casos de desalojo).

Los inquilinos de viviendas expropiadas deben ocupar una propiedad decente, segura e higiénica antes de que se cumpla un año de la fecha en que se mudaron. Una vez que se ha establecido la fecha en que debe mudarse de la propiedad, usted tiene seis meses para introducir su petición de ayuda. Estos períodos de tiempo pueden extenderse por retrasos inevitables.



Tipos de pagos residenciales

Hay tres tipos de pagos de vivienda :

- Suplemento habitacional
- Suplemento de alquiler
- Pago de cuota inicial

El tipo de pago de vivienda que usted puede recibir depende de si usted es o no el dueño o inquilino legal de una propiedad y de cuánto tiempo ha vivido en la casa. Además, podrá recibir reembolso por los costos de cierre de la transacción.

Requisitos de ocupación

Dueños :

180 días o más

Califica para recibir suplemento habitacional o suplemento de alquiler

Desde 90 hasta 179 días

Califica para recibir pago de cuota inicial o suplemento de alquiler

1 a 89 días

Califica para suplemento de alquiler si no consigue una vivienda de reemplazo que pueda pagar hasta con el 30% de su ingreso mensual.

Inquilinos :

90 días o más :

Califican para pago de suplemento de alquiler o pago de cuota inicial.

1 a 89 días :

Califica para pago de suplemento de alquiler si no consigue una vivienda de reemplazo que pueda pagar hasta con el 30% de su ingreso mensual.

Suplemento de vivienda

Para dueños ocupantes que han vivido
En sus casas 180 días o más

¿Cómo califico para recibir los pagos de vivienda de reemplazo?

Como dueño de la propiedad usted puede calificar para recibir un pago por vivienda de reemplazo de hasta 22.500 dólares. La cantidad exacta del suplemento habitacional dependerá de los cálculos que se hacen en base a :

1. El valor de la vivienda adquirida por el estado
2. El valor de viviendas comparables en el área; y
3. El costo de una propiedad de reemplazo.

Para recibir pagos de suplemento habitacional :

- **Usted tiene que haber sido dueño y ocupante de la casa por al menos 180 días antes de que el Departamento haga la primera oferta para comprar la propiedad**
- **Usted debe vender su propiedad al Departamento**
- **Usted debe cumplir con los procedimientos y los lapsos de tiempo estipulados para introducir la petición de pagos suplementarios.**

Si usted decide mudarse a una vivienda de alquiler en vez de comprar una nueva casa, usted puede solicitar que se determine un suplemento de renta. El límite máximo de este suplemento de renta es 5.250 dólares.

Cálculo del suplemento habitacional

Como un ejemplo, asumamos que el MDOT compró su casa por 75.000 dólares. Después de una revisión de las propiedades comparables que están disponibles en el mercado, el MDOT determina que comprar una casa de reemplazo le costará a usted 80.000 dólares. El Departamento le pagará entonces a usted un máximo de 5.000 dólares como suplemento habitacional.

EJEMPLO :

Precio de compra	\$75.000
Suplemento habitacional	<u>+5.000</u>
Valor de la vivienda de reemplazo comparable	\$80.000*

Si usted compra una nueva propiedad a mayor precio que el valor de estimado de la vivienda de reemplazo, usted debe pagar la diferencia.

EJEMPLO :

Vivienda de reemplazo	\$85.000	
Valor de la vivienda de reemplazo comparable	<u>-\$80.000*</u>	Incluyendo suplemento habitacional
Costos extra	5.000	

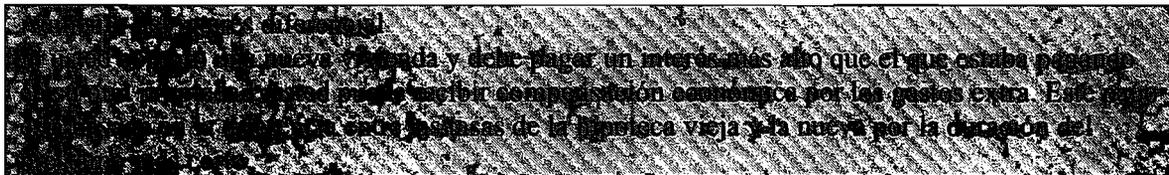
Si usted compra a un precio menor que el estimado, se le pagará el suplemento habitacional en base a los costos reales.

EJEMPLO :

Vivienda de reemplazo	\$78.000
Precio de compra	<u>-\$75.000</u>
Suplemento habitacional	3.000

Para reclamar el pago del suplemento habitacional usted necesitará copias del contrato de compra, el contrato de tierras, el título de propiedad y del certificado de inspección que garantiza el cumplimiento de los códigos de la zona. Si usted está construyendo una nueva vivienda, necesitará una copia del título de propiedad de la tierra, del contrato de construcción, permiso de ocupación y copias de cuentas o recibos cancelados que así se necesiten.

*Por decisión del MDOT



Suplemento de renta

Para dueños ocupantes o inquilinos que han estado en la propiedad 90 días o más

Si usted desea alquilar una vivienda de reemplazo, puede calificar para recibir suplemento de renta. Para recibir este suplemento :

- Usted debe haber vivido en la propiedad por 90 días o más antes de la primera oferta del Departamento para comprar la propiedad, y
- Usted debe cumplir con los lapsos de tiempo estipulados para introducir la petición.

El suplemento de renta es para ayudarlo a pagar el aumento de los costos, si ocurrieran, a la hora de rentar una nueva vivienda. Puede que se le exija una prueba de sus ingresos. La cantidad de suplemento de renta no puede exceder a los 5.250 dólares.



Cálculo de suplemento de renta

Suponga que usted ha estado pagando 400 dólares al mes, incluyendo servicios básicos, por la vivienda que está ocupando actualmente. Después de un estudio del mercado de propiedades en alquiler, el MDOT determina que alquilar una propiedad similar le costará 430 dólares al mes, incluyendo los servicios básicos. El pago de renta máximo que usted recibiría en este caso es del 30 dólares al mes por 42 meses, o 1.260 dólares.

EJEMPLO :

Vivienda de reemplazo comparable	\$430
Renta actual + servicios básicos	<u>-400</u>
Máximo suplemento de renta	\$ 30 x 42 meses = 1.260 dólares

Si usted selecciona una vivienda con renta mayor al precio comparable calculado por el MDOT, usted será compensado en base al costo comparable.

EJEMPLO:

Reemplazo	\$450
Vivienda de reemplazo comparable	<u>-430</u>
Sus costos extra	\$ 20 al mes

Si usted renta una nueva propiedad por menos dinero del precio de vivienda de reemplazo comparable, el pago de suplemento de renta se calcula en base a los costos reales.

EJEMPLO :

Reemplazo	\$415
Renta actual + servicios básicos	<u>-400</u>
Suplemento de renta	\$ 15 x 42= \$630

Para solicitar el pago de suplemento de renta usted necesitará copias del contrato de alquiler o un recibo por un mes de renta y del certificado de inspección que garantiza el cumplimiento de los códigos de la zona. Los inquilinos que vivieron en la propiedad 90 días o más pueden utilizar el suplemento de renta como pago de la cuota inicial de una nueva propiedad si así lo desean.

Pago de cuota inicial de una nueva propiedad

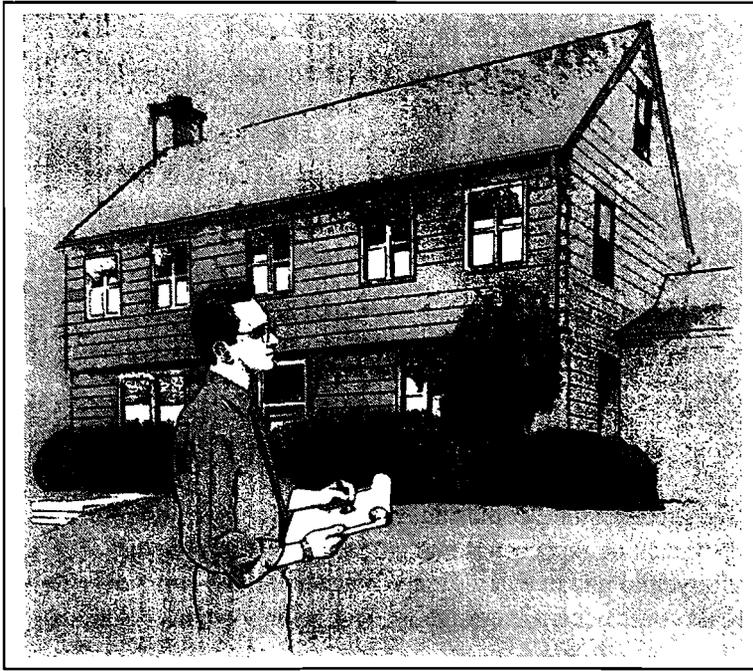
Para dueños ocupantes que vivieron en la propiedad entre 90 y 179 días e inquilinos que la habitaron por 90 días o más.

Usted puede calificar para recibir 5.250 dólares para el pago de la cuota inicial de una nueva propiedad. Este pago está diseñado para ayudarlo a recaudar la cuota inicial necesaria para comprar una nueva vivienda.

El pago está determinado por la cantidad que usted debe recibir por suplemento de renta. Puede ser dividida y utilizado para pagar la cuota inicial y ciertos gastos del cierre de la transacción. Por ejemplo, usted puede utilizar 4.000 dólares como cuota inicial y 1.250 dólares para cubrir los costos de cierre. Sin embargo, si quiere obtener la cantidad total, el pago debe utilizarse exclusivamente para el pago de cuota inicial.

Para solicitar el pago de cuota inicial usted necesitará copias del contrato de compra, el contrato de tierra, título de propiedad y del certificado de inspección que garantiza el cumplimiento de los códigos de la zona. Si usted está construyendo una nueva vivienda, necesitará una copia del título de propiedad de la tierra, del contrato de construcción, permiso de ocupación y copias de cuentas o recibos cancelados que se necesiten.





Reembolso por gastos imprevistos

Este pago está diseñado para compensar por los gastos adicionales de obtener un préstamo para la hipoteca de la vivienda de reemplazo. Usted puede incluir los siguientes gastos :

Avalúo para el préstamo	Impuesto a la transferencia y venta de propiedad (no debe sobrepasar el costo de otra vivienda comparable)
Costo de apropiación	Aviso de comienzo
Costos de cierre de la transacción	Seguro de hipoteca (limitado al balance de la hipoteca existente)
Reporte de crédito	Costos del notario
Puntos de descuento (limitado al balance de la hipoteca existente)	Costos de registro
Costos de preparación de los documentos	Costos de inspección de linderos (para la hipoteca)
Inspecciones	Seguro del título de la hipoteca (limitado al costo de otra vivienda comparable)
Gastos legales	Comisión de servicios de impuestos
Costos de originación del préstamo (limitado al balance de la hipoteca existente)	
Comisión para aplicar para la hipoteca	

Para solicitar compensación por gastos imprevistos o de cierre de la transacción, usted necesitará copias del balance del cierre de la transacción, del título de propiedad o del contrato de tierras, y una copia del certificado de inspección que garantiza el cumplimiento de los códigos de la zona. Si no hay una hipoteca preexistente, la mayoría de estos gastos no son reembolsables. Impuestos, seguro e intereses pagados previamente no son reembolsables.

Gastos de mudanza en residencias

Los individuos y familias desplazados puede escoger ser pagados en base a los costos reales de la mudanza y gastos relacionados o de acuerdo a un esquema de costos fijos. Los gastos de mudanza serán cubiertos si el traslado fue hecho por una compañía especializada. Sólo se reembolsará por una distancia límite de 50 millas.

Los gastos de mudanza y reubicación reembolsables son :

1. Los costos de transporte a la nueva propiedad
2. Servicios de empacado, preparación y desempacado de propiedad privada
3. Los cargos por remover y conectar los aparatos electrodomésticos
4. Almacenamiento de artículos personales (que deben ser pre-aprobados y están limitados a un solo año)
5. Seguro para proteger los artículos personales mientras estén en el depósito
6. Otros gastos relacionados.

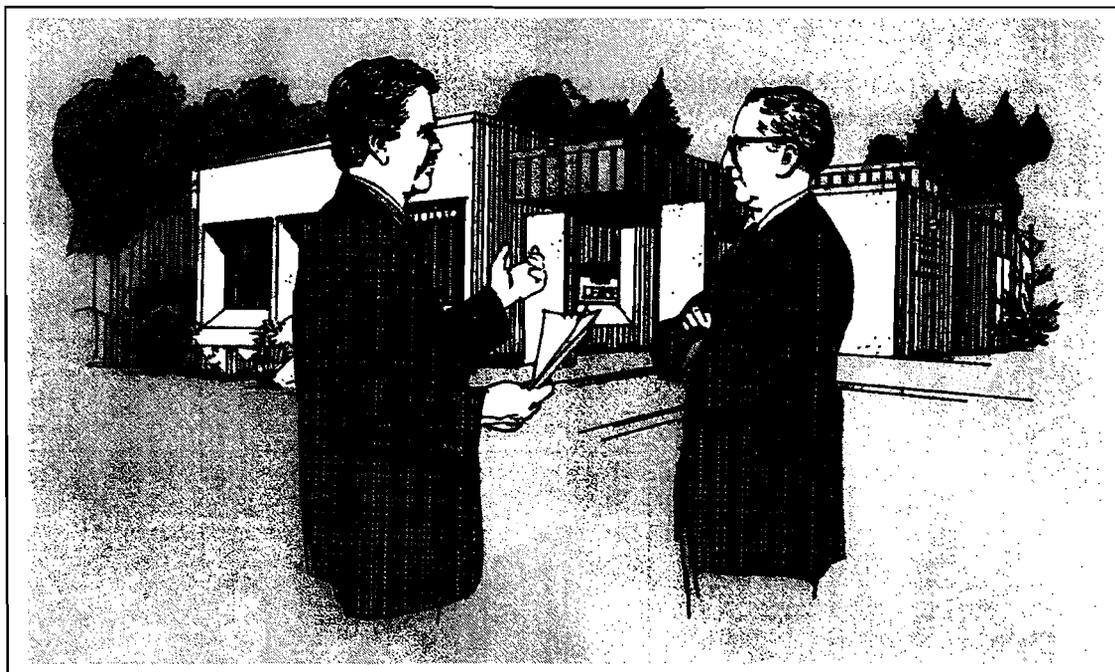
Usted puede escoger que le paguen en base a un esquema de costos fijos. La cantidad a pagar se determina por el número de habitaciones en su vivienda. Si usted escoge esta opción, no necesita presentar las cuentas pagadas correspondientes a todos sus gastos. Este pago pretende cubrir todos los gastos de mudanza y traslado.



Reubicación de negocios

Si el Departamento adquiere el terreno y su negocio, granja u organización sin fines de lucro es desalojado, usted puede calificar para recibir ayudas para los gastos de :

- Reestablecimiento
- Mudanza
- Pago fijo (en lugar de pagos por reestablecimiento y mudanza)



Solicitud de beneficios para negocios, granjas y organizaciones sin fines de lucro

Todas las solicitudes de beneficios deben ser presentadas al Departamento dieciocho (18) meses después de:

- La fecha de desalojo, en el caso de inquilinos comerciales
- La fecha de desalojo o la fecha del pago final por la compra de la propiedad, lo que suceda más tarde, en el caso de comerciantes dueños de la propiedad

Todas las peticiones de beneficios de reubicación deben estar acompañadas por documentos que prueben los gastos incurridos, como :

- Recibos y facturas
- Documentos certificados

Reestablecimiento

Esta ayuda está diseñada para ayudar a los negocios pequeños (0-500 empleados) y terratenientes a reestablecerse en un sitio diferente. Está limitada a 10.000 dólares.

La lista de gastos reembolsables incluye :

- Reparaciones o mejoras a la propiedad de reemplazo según lo requieran las leyes, códigos y ordenanzas
- Modificaciones a la nueva propiedad para cumplir con las necesidades del negocio o hacer al nuevo local apropiado para uso comercial.
- La construcción e instalación de letreros para hacerle publicidad al negocio
- Proveer facilidades desde el derecho de paso hasta mejoras en el área de reemplazo
- Redecoración o reemplazo de superficies dañadas o gastadas como pintura, paneles o alfombras
- Licencias, comisiones y permisos que no han sido pagados como parte de los gastos de mudanza
- Estudios de factibilidad, de suelo y de mercado.
- Avisos para darle a conocer al público la nueva sede del local
- Servicios profesionales relacionados con la compra o alquiler de una nueva sede
- Estimado del aumento de los costos de operación durante los dos primeros años en la nueva sede (por ejemplo, renta, servicios básicos, impuestos y seguro).
- Costos de impacto o estimados «únicos » por uso intensivo de servicios básicos

La lista de gastos que NO son reembolsables incluye :

- La compra de activos como muebles de oficina, archivadores, maquinaria especializada, etc.
- La compra de material de manufactura, insumos de producción, inventario de productos y otros artículos utilizados durante las operaciones rutinarias del negocio
- Remodelaciones externas o internas a la nueva sede con fines exclusivamente estéticos
- Los intereses sobre el préstamo solicitado para hacer la mudanza o comprar una nueva propiedad
- Pagos a negocios que funcionan medio tiempo dentro del hogar y que no contribuyen materialmente* al ingreso de la familia
- El costo de nuevas construcciones

**(Contribuciones materiales se definen como aquellas hechas por negocios que han registrado por dos años consecutivos ingresos promedios de 5.000 dólares, ingresos anuales promedios de 1.000 dólares o que contribuyen en al menos 33 1/3 por ciento al ingreso anual de la familia)*

Mudanza

El reembolso de los gastos de mudanza de negocios puede hacerse en base a los costos de traslados hechos por compañías comerciales o también por mudanzas hechas por los propios dueños. Esta ayuda está diseñada para cubrir los gastos relacionados con el traslado de los bienes del negocio y otros gastos asociados con la mudanza.

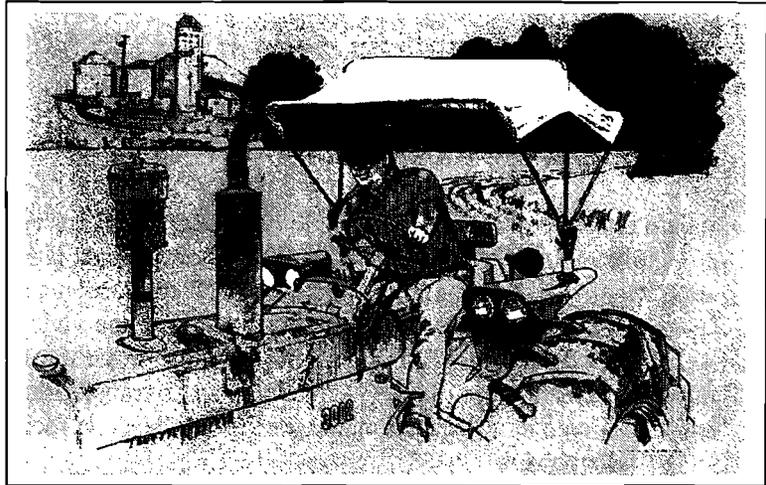
La lista de gastos reembolsables incluye :

- Transporte (hasta 50 millas)
- Servicios de empaque y embalaje, desempaque y desembalaje.
- Desconectar y reconectar aparatos y maquinaria
- Almacenamiento (debe ser pre-aprobado por el MDOT y está limitado a 12 meses)
- Seguro por la mudanza
- Reemplazo del valor de bienes robados, dañados o perdidos por razones ajenas al desplazado, si no están asegurados
- La pérdida de bienes personales a consecuencia de la mudanza o cese del negocio, de acuerdo al que sea MENOR : o el valor de mercado del objeto, menos las comisiones por venta O el costo estimado de mudarlo.
- El costo de vender bienes que no puede ser mudados
- Licencias, permisos y certificados (se promedia el resto de vida útil que les queda)
- Reemplazo de letreros y membretes de la compañía que se vuelven obsoletos tras la mudanza
- La compra de bienes personales sustitutos, de acuerdo al que sea MENOR : o el precio de compra + costo de instalación – comisiones por venta del bien original O el costo estimado de mudarlo.
- Búsqueda de una nueva sede (hasta 1.000 dólares) : gastos de transporte, comida, alojamiento, tiempo, comisiones a los agentes de bienes raíces.

Para solicitar compensación necesita presentar recibos y facturas pagados. Recibos y facturas relacionados directamente con al mudanza de propiedad privada deben incluir, cuando aplican, la siguiente información : inventario detallado, número de cajas y contenedores, peso estimado y/o contenido en metros cúbicos, tipo de equipo a ser utilizado, número de hombres dedicados la mudanza, número de horas y la tarifa por hora por el equipo y el personal, y otros cargos considerados en el total.

Mudanza propia

Si usted decide mudarse usted mismo, será compensado en base a un estimado hecho por una compañía de mudanzas profesional. Si el estimado excede los 10.000 dólares, se le exigirá un segundo estimado. Usted debe presentar un inventario aprobado que justifique los estimados. El pago se basa usualmente en el estimado más bajo.



Pagos fijos

(en lugar de gastos de mudanza)

Un negocio, granja u organización sin fines de lucro que ha sido expropiado puede recibir un pago fijo en base a sus ingresos en lugar de los pagos por gastos de mudanza y reubicación, si cumple con las siguientes condiciones :

- **Es dueño o inquilino de una propiedad desalojada por el proyecto de transporte y el negocio verdaderamente abandona o se muda del sitio**
- **No puede ser reubicado sin sufrir una pérdida substancial de clientes o ganancias netas**
- **No forma parte de una cadena con más de otras tres entidades que :**
 - (1) NO están siendo compradas, Y
 - (2) Siguen bajo el mismo dueño, Y
 - (3) Se dedican al mismo negocio o a uno similar
- **No se dedica a alquilar propiedades a terceros**
- **Ha contribuido materialmente con los ingresos de su dueño en los dos años anteriores.**

La cantidad del pago fijo se basa en el ingreso neto promedio anual de la granja o negocio desalojado. En el caso de una organización sin fines de lucro, el pago se basa en los ingresos brutos promedios de los dos años anteriores menos los gastos administrativos. El pago fijo no puede ser menor a 1.000 dólares o mayor a 20.000 dólares.

Un negocio u organización sin fines de lucro debe ser capaz de demostrar de buena fe que funciona normalmente para reclamar pagos fijos en lugar de reembolso por los gastos de mudanza y reubicación. Si el estado está adquiriendo sólo una porción de la propiedad, el negocio u organización sin fines de lucro no califica para recibir este pago si se determina que es económicamente viable seguir operando en lo que queda de la propiedad. En el caso de la compra parcial de tierras a una granja, el pago fijo se hará sólo si la adquisición obliga a que el agricultor tenga que abandonar el resto de la propiedad, o si cambia sustancialmente la naturaleza del negocio agrícola.

Las peticiones de pago deben estar acompañadas por copias de la declaración de impuestos de los dos años anteriores y una explicación de por qué el negocio no puede ser reubicado sin sufrir pérdidas sustanciales de clientes e ingresos.

Período de ocupación permitido

Si el Departamento adquiere la vivienda en la que usted vive, usted no puede ser desalojado antes de que encuentre alojamiento adecuado.

Cuando el representante del MDOT lo contacta por primer vez, usted recibirá una planilla (No. 626) explicando que usted tiene hasta 90 días después de la fecha en que recibe la visita antes de que se le solicite que abandone la propiedad. Esto no es una orden de desalojo. El período de 90 días le da tiempo suficiente para que busque una nueva vivienda. Durante o después de estos 90 días, el título de la propiedad que usted ocupa puede ser transferido al Departamento de Transporte. Cuando el título de propiedad ha sido transferido, usted recibirá una “orden de desalojo”. Usted nunca tendrá menos de 90 días desde la fecha en que recibe la « primera llamada ».

Usted debe pagarle la renta al dueño actual de la propiedad hasta que el MDOT la compre. Entonces usted recibirá una notificación de desalojo que especifica el tiempo límite en que debe abandonar la vivienda. Usted no pagará renta durante ese período.

Dependiendo de su situación, el MDOT puede permitirle que permanezca en la propiedad por un corto plazo. Cualquier arreglo para permencer en la propiedad después de la fecha límite implicará la firma de un contrato de alquiler con el Departamento que especifique la renta a pagar, cuándo comienza el contrato y cualquier otra condición negociada por usted y el Departamento. Su renta será equivalente al porcentaje del precio de la propiedad que usted ocupa.

Si usted alquila una propiedad del MDOT es responsable por el mantemiento de la vivienda y por pagar los servicios básicos.



Gastos de mudanza no reembolsables

Para residencias, negocios, organizaciones sin fines de lucro y granjas

1. El costo de mudar estructuras o mejoras reservadas por el dueño
2. Los intereses del préstamo para cubrir los gastos de mudanza
3. Pérdidas intangibles
4. Pérdidas de ganancias
5. Pérdidas de persona entrenado
6. Costos adicionales de operación en el nuevo local (excepto aquellos cubiertos dentro de los gastos de reestablecimiento)
7. Accidentes personales
8. Gastos legales de preparación de la peticiones de ayuda o por representarlo legalmente ante el Departamento
9. Gastos de búsqueda de vivienda de reemplazo
10. Cambios físicos al negocio o granja (excepto aquellos cubiertos por los gastos de mudanza y reestablecimiento)
11. Costo de guardar bienes personales en propiedades que ya pertenecen o son alquiladas por los dueños.

Dominio Eminente

Si el Departamento no logra un acuerdo con usted para comprar su propiedad y el terreno debe ser adquirido por desalojo, usted tiene derecho a que le reembolsen los gastos de mudanza y pagos de suplemento habitacional tal y como están descritos en este folleto. Usted puede pedir el reembolso de los costos de mudanza después del traslado.

Su derecho a apelar

Cualquier individuo afectado que no esté de acuerdo con una decisión concerniente a las ayudas que debe recibir puede apelar al Departamento Regional de Bienes Raíces o al Supervisor del Proyecto para que reconsideren la medida. Una vez que usted hace saber su descontento, el Departamento le indicará cuáles son los procedimientos que debe seguir para una apelación formal. Usted tendrá la oportunidad de ser escuchado y presentar sus argumentos, el Departamento rendirá una decisión rápidamente y usted será notificado del resultado. Usted puede revisar copias de las regulaciones concernientes a los programas de ayuda para reubicación en la División de Bienes Raíces del Departamento de Transporte en Lansing, Michigan.

Si usted necesita esta información en un formato alternativo, por favor contacte al MDOT Real Estate Division, P.O. Box 30050, Lansing, MI 48909. El número de teléfono es (517) 373-2200. En caso de discapacidad o si necesita el sistema TDD/TTY para comunicarse, puede contactar al Departamento a través del Centro de Rentrasmisiones de Michigan llamando al (800) 649-3777.



Departamento de Transporte de Michigan

MDOT – Dando la más alta calidad de servicios de transporte para el beneficio económico y mejoras en la calidad de vida

Cómo ubicar al Departamento de Transporte de Michigan

Oficinas regionales de bienes raíces

Región Superior
(insert here address for
Superior Region)

Región de la Bahía
(insert here address for Bay
Region)

Región Universitaria
(insert here address for
University Region)

Región del Norte
(insert here address for North
Region)

Región del Suroeste
(insert here address for
Southwest Region)

Región Metropolitana
(insert here address for Metro
Region)

Región Grand
(insert here address for Grand
Region)

