Introducción

Cuando se está construyendo un sistema de transporte moderno, el desplazamiento de un pequeño porcentaje de la población es a veces necesario. Sin embargo, es el procedimiento de Caltrans que las personas desplazadas no deben de sufrir innecesariamente como resultado de los programas diseñados para el beneficio del público en general.

Los negocios, operaciones agrícolas, y organizaciones no-lucrativas desplazadas pueden ser elegibles para servicios de reubicación y pagos.

Este libreto le provee información acerca de los servicios y pagos de reubicación disponibles. Si usted tiene que mudarse como resultado de un proyecto de transportación de Caltrans, un Agente de Reubicación lo contactará. El Agente de Reubicación estará disponible para responderle preguntas específicas y darle información adicional.

Acta de Procedimiento Uniforme de Asistencia para Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces de 1970, Emendada "El Acta Uniforme"

El propósito de esta Acta es de proveer uniformidad e igualdad de tratamiento a personas desplazadas de sus negocios, operaciones agrícolas, u organización no-lucrativa, por programas federales o programas asistidos con fondos federales, y de establecer uniformidad e igualdad en los procedimientos para adquisión de tierras para los programas federales y programas asistidos con fondos federales.

El Código de Regulaciones Federales 49, Parte 24 implementa el "Acta Uniforme" de acuerdo a los siguientes objetivos de asistencia de relocalización:

> Para asegurar que las personas desplazados como resultado directo de proyectos federales o proyectos asistidos con fondos federales sean tratados con justicia, consistencia e igualdad de tal manera que esas personas no sufran daños desproporcionados como resultado de los proyectos diseñados para el beneficio del público en general.

Mientras se ha hecho todo esfuerzo para asegurar la veracidad de este folleto, debe entenderse que no tiene la fuerza ni efecto de la ley, regla o regulaciones que gobiernan el pago de los beneficios. Si alguna diferencia o error resulta, la ley tomará precedencia.

Servicio de Reubicación

El Departmento de Transportación tiene dos programas para de ayudar a negocios, granjas y organizaciones no-lucrativas que tienen que reubicarse. Estas son:

1. El Programa de Consejos de Asistencia de Reubicación, que es para ayudarle en localizar una propiedad de reemplazo conveniente, y

2. El Programa de Pagos para Reubicación, que le reembolsará de ciertos costos envueltos en la reubicación. Estos pagos están clasificados como:

    - Gastos Relacionados a Mundanza (costos de mover propiedad personal no adquirida).

    - Gastos de Reestablecimiento (gastos relacionados a la propiedad de reemplazo).

    - Pagos Fijos (pago fijo en vez de los gastos de mudanzas y otros gastos relacionados, y gastos de reestablecimiento).

Nota: *Pagos por pérdida de clientela es considerado un costo de adquisición. La ley de California y las regulaciones federales mandan que los pagos de reubicación no pueden duplicar otros pagos, como los pagos de pérdida de clientela.*

Usted **no** puede ser elegible a recibir ningun pago de reubicación hasta que el Estado haya hecho la primera oferta escrita para comprar su propiedad. Usted también recibirá un aviso escrito por lo menos 90 días antes que se tenga que mover.

Alguna Definiciones Importantes...

Sus beneficios de relocalización pueden ser entendidos mejor si usted se familiariza con los siguientes términos:

Negocio: Cualquier actividad legal, con la excepción de operaciones agrícolas, conducida principalmente para la compra, venta, arrendamiento, y alquiler de bienes personales o bienes raíces, o para la fabricación, elaboración y/o mercadotecnia de productos, mercancías, u otros beines personales, o solamente para el propósíto de ésta Acta, un rótulo con anuncio o anuncios, cuando el rótulo(s) tenga(n) que ser movido(s) como resultado del proyecto.

Negocio Pequeños: Un negocio que tenga no más de 500 empleados trabajando en el lugar que esta siendo adquirido o desplazado por un programa o proyecto.

Contribuye Materialmente: Un negocio u operación agrícola debe de haber tenido un ingreso bruto en recibos de al menos $5,000 o un promedio anual de ingreso netos de al menos $1,000, para poder calificar como una operación de buena fé.

Operación Agrícola: Cualquier actividad conducida sola o primarialemente para la producción de uno o más productos de agricultura o mercancías, incluyendo venta de madera, para la venta y uso en casa, y producción ordinaria de tales productos o mercancía en cantidades suficientes para tener la capacidad de contribuir materialmente al soporte del operario.

Organización No-lucrativa: Una entidad pública o privada que haya establecido su estado de organización no-lucrativa bajo leyes aplicables.

GASTOS DE MUDANZA

Si usted califica como un negocio, operación agrícola, u organización no-lucrativa desplazada, usted puede recibir reembolso de los gastos de mudanza y ciertos gastos relacionados incurridos en la mundanza. Para calificar, usted tiene que ocupar la propiedad legalmente como dueño o inquilino cuando Caltrans inicie negociaciones para la adquisición de la propiedad, O al tiempo que Caltrans adquiera título, o tome posesión de la propiedad. Sin embargo, para asegurar su elegibilidad y el pronto pago de los gastos de mudanza, usted tiene que haber contactado a su Agente de Reubicación antes de que se mude.

Usted Puede Escoger Entre:

Gastos Razonables de Mudanza Actual – Usted tiene que haber pagado por sus gastos de mudanza razonables y gastos relacionados cuando una compañia comercial hace la mudanza.

El reembolso será limitado a mudanza de 50 millas o menos. Los gastos relacionados, con limitaciones, ***pueden*** incluir:

- Transportación.
- Empacamiento y desempaciamento de la propiedad personal.
- Desconección y reconeción relacionada a la operación de la propiedad personal.
- Almacenamiento temporal de la propiedad personal.

Seguros mientras la propiedad está en almancenamiento o en tránsito, o la propiedad personal es perdida y dañada, si los seguros no son razonablemente disponible.

- Gastos en encontrar un lugar de reemplazamiento ($2500 máxima).

- Servicios profesionales para planificar y supervisar la mudanza de la propiedad personal al nuevo lugar.

- Licencias, permisos y honorarios requiridos en el lugar de reemplazamiento.

- El costo de instalación de servicios públicos desde la línea del dercho de vía a la estructura(s) o mejoramientos en el sitio de reemplazamiento.

- Estudios de mercado, estudios de factibilidad y exámen de suelo.

O

Contrato de Mudanza Propia – Usted puede ser pagado por mover su propia propiedad personal basado en la más baja de dos ofertas aceptables obtenidas por Caltrans. Bajo esta opción, usted deberá todavía ser eligible para el reembolsamiento de los gastos arriba relacionados que no fueron incluídos en la oferta.

O

Pago Fijo – Usted puede aceptar un pago fijo entre $1,000 y $20,000 basado en sus ganancias anuales EN VEZ de los costos y gastos relacionados de la mudanza.

Costos Actuales Razonables de Mudanza:

Pueden pagársele los gastos actuales razonables y necesarios de su mudanza si lo transporta con una compañía comercial de muebles y mudanzas. Todos sus gastos deben de ser respaldados con recibos u otra evidencia de gastos incurridos. Además de los gastos de transportación de su propiedad personal, ciertos otros gastos también pueden ser reembolsados, tales como empaque, embalaje, desempaque y desembalaje, desconexión, desmantelación, removimiento, reensamblamiento, y reinstalción de maquinaria relocalizada, equipos y otras propiedades personales. Otros gastos necesarios tales como servicios profesionales para planificar y supervisar la mudanza, almacenaje temporal y el costo para licencias, permisos y certificados también pueden ser reembolsables. Esta no es la intención de ser una lista inclusva de todos los gastos relacionados de mudanza. Su Agente de Reubicación puede proveerle una explicación completa de los gastos reembolsables.

Contrato de Mudanza Propia

Si usted elige tomar la responsabilidad total o parcial para la mudanza de su negocio, operación agrícola, u organización no-lucrativa, Caltrans puede aprobar un pago sin exceder el presupuesto más bajo de dos ofertas aceptables de una compañía comercial de muebles y mudanzas o por el Agente de Reubicación. Una mudanza a costo bajo o sin complicaciones puede ser basada en una sola oferta o estimado. En realidad, la ventaja de esta opción es que releva de la obligación al operador del negocio, operación agrícola u organización no-lucrativa desplazadas de documentar todos los gastos de mudanza. Caltrans puede hacer el pago sin

documentación adicional siempre y cuando el pago sea limitado a la cantidad más baja aceptable de la oferta o del estimado. Otros gastos tales como servicios profesionales para planificar, costos de almacenaje y el costo de licencias, permisos, y certificados también pueden ser reembolsables si son necesarios. Estos gastos tienen que ser aprobados de ante mano por el Agente de Reubicación.

Requisitos:

Antes de que se mueva, usted tiene que proveer a Caltrans con:

- El inventario certificado de toda la propiedad personal que va a mover.
- La fecha que usted intenta desalojar la propiedad.
- La dirección de la propiedad de reemplazamiento.
- La opportunidad de supervisar e inspeccionar la mudanza desde la propiedad adquirada a la propiedad de reemplazo.

Gastos Relacionados

(1) **Gastos Para la Busqueda de una Propiedad de Reemplazo** – Negocios, operaciones agrícolas, y organizaciones no-lucrativas tienen derecho a un reembolso por gastos actuales razonables, incurridos en la búsqueda de una propiedad de reemplazo, sin exceder $2,500. Los gastos pueden incluir transportación, alimento y alojamiento cuando esté lejos de su casa; el valor razonable del tiempo que ha gastado buscando una propiedad de reemplazo; los honorarios pagados a agentes de bienes raíces o asesores; y otros gastos deteminados por Caltrans como razonables y necesarios.

(2) **Pérdidas Directas de Bienes Personales Tangibles:** Los negocios, operaciones agrícolas, y organizaciones no-lucrativas desplazada pueden ser elegibles para un pago por pérdidas directas de bienes personales tangibles incurrido como resultado de la mudanza o descontinuación de la operación. Este pago deberá ser basado en el menor de:

(a) El valor de mercado de un producto para uso continuo en el sitio de desplazamiento menos la ganancia por su venta.

O

(b) El costo estimado de mudanza y reinstalación de los objetos reemplazados es basado en la oferta mas baja o el estimado obtenido por Caltrans para mudanza elegible y costos relacionados, incluyendo desmantelamiento y reemsamblaje, pero sin pago por almacenamiento.

POR EJEMPLO:

Usted detemina que el “contador de documentos” no puede ser movido a la nueva localidad por su condición, y usted no lo va a reemplazar en la nueva localidad.

El Valor de Mercado del Cortador de Documentos basado en su uso actual en la Localidad actual es de	$1,500
Ganancia: Precio recibido por la venta del Cortador de Documentos	-$ 500
Valor Neto	$1,000

O

El costo estimado de moverlo	$1,050

Basado en el “menor de,” la cantidad de la “Perdida de Propiedad Personal Tangible”	= **$1,000**

Nota: *Usted también tiene derecho a todos los costos rasonables incurrido en su esfuerzo por vender el cortado de documentos (por ejemplo, anuncio commercial)*

(3) **Compra de Substitución de la Propiedad Personal:** Si un objeto de propiedad personal, el cual es usado como parte del negocio, la operación agrícola, o la organización no-lucrativa, no es movido pero es prontamente reemplazado con un objeto substituto que hace una función comparable en el sitio de reemplazo, el desplazado tiene derecho al menor de:

(a) El costo de un objeto substituto, incluyendo los costos de instalación en el sitio de reemplamiento,

menos cualquier ganacia por la venta o intercambio del objeto reemplazado.

O

(b) El costo estimado de mudanza y reinstalación del objeto de reemplazo, basado en la oferta mas baja aceptable o el estimado obtenido por Caltrans para una mudanza elegible y gastos relacionados, incluyendo el desmantelamiento y reensamblaje, pero sin pago por almacenamiento

EJEMPLO A:

Usted puede determinar que la máquina copiadora no puede ser movida a la nueva localidad porque es ahora obsoleta y la va a reemplazar.

Costo de substutir una Máquina Copiadora incluyendo costos de instalación en el sitio de reemplazamiento.	$3,000
Pago por el intercambio	-$2,500
Valor Neto	$ 500

O

Costo estimado de la mudanza	$ 550
Basado en el “menor de” la cantidad de “La Propiedad Personal Substituida.”	**$ 500**

EJEMPLO B:

Usted determina que las sillas no van a ser usadas en la nueva localidad, porque ya no combinan con la decoración, y usted las quiere reemplazar.

Costo de la sillas substitutas	$1,000
Ganancias: Por la venta de las Sillas	-$ 100
Valor Neto	$ 900

O

Costo estimado de la mudanza	$ 200

Basado en el “menor de,” la cantidad de “La Propiedad Personal de Substitución	**$ 200**

Nota: *Usted también tiene derecho a todos los gastos razonables incurridos en su esfuerzo por vender la copiadora (Ejemplo A) o las sillas (Ejemplo B).*

(4) **Desconección y Reinstalación**: Usted va a ser reembolsado por los costos actuales y razonables de desconección, desmantelamiento, mudanza, reemsamblaje, e reinstalación de cualquier maquinaria, equipo u otra propiedad personal en relación a la mudanza a su nuevo local. Esto incluye conección a los servicios públicos disponibles en el lugar y a cualquier modificación de los objetos personales que sean necesario para adaptar a los servicios públicos en el sitio de reemplazamiento.

(5) **Cambios Físicos en el nuevo local:** Usted puede ser reembolsado por cierto cambios físicos de la propiedad de reemplazamiento si los cambios son necesarios para permitir la reinstalación de la maquinaria o equipo necesario para la continua operación del negocio.

Nota: *Los cambios no pueden incrementar el valor del edificio para propósitos generales, tampoco pueden incrementar la capacidad mecánica de los edificios más alla de los requerimientos normales.*

Gastos De Reestableciemento

Un pequeño negocio, operación agrícola, u organización no-lucrativa puede ser elegible para un pago, que no exceda $10,000, para los gastos actuales incurridos en la reubicación y el reestablecimiento en el sitio de reemplazo.

Gastos de reestablecimiento pueden incluir, pero no están limitado a, lo siquiente:

1. Reparación y mejoramiento de la propiedad de reemplazamiento requerido por las leyes, códigos, u ordenanzas federales, estatales o locales.

2. Modificaciones de la propiedad de reemplazamiento para hacer la estructura(s) apropiado para la operación del negocio.

3. Construcción e instalación de los letreros exteriores para anunciar el negocio.

4. Redecoración o reemplazamiento como pintura, tapizado de pared, paneles, o carpetas cuando sean requeridas por la condición del sitio de reemplazo o con propósitos estéticos.

5. Anunciar la localidad del nuevo negocio.

6. El aumento del costo estimado de operación en el lugar de reemplazo durante los primeros dos años, por objetos como:

    a. Cargas de rentas.

    b. Impuestos de propriedad personal o propiedad real

    c. Prima de seguros, y

    d. Carga de servicios públicos (excluyendo honorarios de impacto).

7. Otros objetos que el Departmento considere esenciales para el reestablecimiento del negocio ú operación agrícola.

Pago De Una Vez (O Pago Fijo)

Negocios que han sido desplazados, operaciones agrícolas, y organizaciones no-lucrativas podrían ser elegibles para un pago fijo (en vez de) por los gastos actuales de mudanza, pérdida de propiedad personal, gastos de búsqueda, y gastos de reestablecimiento. Los pagos fijos no podrán ser menos de $1,000 o más de $20,000.

Para que un negocio sea elegible por un pago fijo, Caltrans debe de determinar lo siguiente:

1. El negocio posee o renta propiedad personal que debe de ser movida debido al desplazamiento.

2. El negocia no puede ser relocalizado sin una pérdida substancial de la clientela existente.

3. El negocio no es parte de un empresa comercial que tiene más de tres otros negocios conectados en una misma o actividad similar, las cuales están bajo el mismo dueño y no estan siendo desplazadas por el Departmento.

4. El negocio contribuyó materialmente a las ganancias del operador del negocio desplazado durante los do años anteriores al desplazamiento.

Cualquier operación del negocio que está conectado solamente en la renta del espacio de otros, no es elegible para un pago fijo. Esto incluye la renta de espacio con propósitos residenciales o de negocios.

Los requerimientos de elegibilidad para las operaciones agrícolas y organizaciones no-lucrativas son un poco diferentes a los requerimientos para negocios. Si usted está siendo desplazado de una ganja o usted representa una organización no-lucrativa y está interesado en un pago fijo, por favor consulte con su consejero de reubicación para información adicional.

La computacióon de Su Pago Fijo

El pago fijo para un negocio desplazado o una operación agrícola es basado en el promedio anual neto de ganancias de la operación por los dos años inmediatamente precedentes al año en el cual fue desplazado. Caltrans puede usar un período de dos años diferentes, si se determina que los dos últimos años no reflejan con certeza las ganacias de la operación.

Ejemplo: Caltrans adquiere su propiedad y usted se mueve en el 2010:

2008 Ganancias Netas Anuales	$10,500
2009 Ganancias Netas Anuales	$12,500
TOTAL	$23,000
Promedio de los años	$11,500

Este podría ser la cantidad de su pago fijo. Recuerde – esto es “en vez de” todos los otros beneficios de mudanza, incluyendo reestablecimiento. Usted tendrá que proveer Caltrans pruebas de las ganancias netas para verificar su reclamo.

Prueba de las ganancias netas pueden ser documentas con sus declaraciones de impuestos, cartas financieras certificadas, u otra evidencia razonable de las ganancias netas aceptables por Caltrans.

Nota: *La computación de las organizaciones no-lucrativas difiere en que los pagos son computados en la base del promedio anual grueso de las ganancias menos los gastos administrativos por el período de los dos años especificados arriba.*

Antes de que se Mueva

A. Somete una declaración escrita de las razones por las cuales su negocio no puede ser reubicado sin una pérdida substancial en la ganancia neta.

B. Provea una copia certificada de su declaración de impuestos de los dos años inmeditamente precedentes al año en el que se va a mover. (Si usted se mueve en cualquier momento en el año 2010, sin importar de cuando comenzaron las negociaciones o cuando el Estado tomó título de su propiedad, los años serán el de 2008 y el 2009.

C. Usted deberá ser notificado de la cantidad a la que tiene derecho después que la aplicación es recibida y aprobada.

D. Usted no puede recibir un pago hasta que se haya movido de la propiedad, Y que haya entregado un reclamo de pago dentro de los 18 meses de la fecha de mudanza.

Asistencia de Asesoría de Reubicación

A cualquier negocio, operación agrícola, u organzición no-lucrativa, desplazado por Caltrans debe de ofrecerie los servicios de asistenia de reubicación con el propósito de localizar una propiedad de reemplazamiento. Los servicios de reubicación deben de ser proveídos por un empleado de Caltrans. Es la meta y el deseo de nosotros de servirle y asistirle en cualquier manera posible para ayudarle a reubicarse exitosamente.

Un Agente de Reubicación de Caltrans se comunicará con usted personalmente, Los servicios de reubicación y los pagos deberán ser explicados a usted de acuerdo con su elegibilidad. Durante la entrevista inicial con usted, sus necesidades y deseos deberán determinarse así como su necesidad de asistencia.

Usted puede esperar recibir los siguientes servicios, consejos, y asistencia de su Agente de Reubicación quien le:

- Determinará sus necesidades y preferencias.
- Explicará los beneficios de reubicación y su elegibilidad.
- Proveerá información en las propiedades de reemplazo para su consideración.
- Proveerá información en aconsejarle como puede obtener ayuda para minimizar la adversidad en ajustarse a su nuevo local.
- Asistirá en completar los documentos de préstamos, aplicaciones de rentas o Formas de Reclamos de Reubicación.

Y puede proveerle información en:

- Depósitos de seguridad.
- Taza de intereses y términos.
- Pagos típicos de enganches.
- Permisos, honorarios, y ordenanzas locales.
- Requirimientos de préstamos SBA.
- Impuestos de bienes raíces.
- Literatura de educación al consumidor.

Si usted desea, su Agente de Reubicación le dará una lista actual de otras propiedades de reemplazamiento que esten disponibles. Se la proveerá transportación para inspeccionar la propiedad disponible, especialmente si usted es anciano o desabilitado. Aunque usted puede usar los servicios de un vendedor de bienes raíces, Caltrans no lo puede referir a un agente específico.

Su Agente de Reubicación está familiarizado con los servicios proveído por otros en su comunidad y le proveerá información de otros programas federales, estatales y locales que ofrecen asistencia a las personas desplazadas. Si usted tiene necesidades especiales, su Agente de Reubicación hará un esfuerzo para asegurar los servicios del personal entrenado de estas agencias que tienen la experiencia para ayudarle.

Si el proyecto de carreteras requiere que un número considerable de personas sean reubicadas, Caltrans establecerá Oficinas temporales de Reubicación en o

cerca del proyecto. Las oficinas de projectos de reubicación serán abiertas durante las horas convenientes y hasta horas de la noche si es necesario.

Además de estos servicios, Caltrans será requerido a coordinar las actividades de reubicación con otras agencias causantes de desplazamiento para asegurar que todas las personas desplazadas reciban beneficions de reubicación iguales y consistentes.

Recuerde – Su Agente Reubicación está ahí para ofrecer consejos y asistencia. No tenga dudas en preguntar. Y esté seguro que usted entiende completamente todos los derechos y beneficios disponibles.

SUS DERECHOS COMO UNA PERSONA DESPLAZADA

Es importante que recuerde que los benificios de reubicación no tendrán un efecto adverson en su:

- Elegibilidad para Seguro Social
- Elegibilidad para Asistencia Social
- Declaración de Impuestos

Además, el **Título VIII del Acta de Derechos Civiles de 1968**, y las actas anteriores y sus enmiendas hacen ilegal las prácticas en la venta y renta de las unidades residenciales que estén basadas en la raza, color, religion, sexo, u origen nacional.

Los Procedimientos No-Descriminatorios de Caltrans aseguran que todos los servicios y/o beneficios sean administrados al público en general sin diferencia de raza, color, origen nacional, o sexo en cumplimiento con el Título VI del Acta de Derechos Civiles de 1964. (42 USC 2000 (d.) et seq.).

Y usted siempre tiene el **Derecho de Apelar** una decisión de Caltrans en relación a sus beneficios de reubicación y elegibilidad.

Su Derecho de Apelación es garantizado en la “Ley Uniforme” que establece que una persona puede apelar con el responsible de las agencia si esta persona cree que la agencia ha fallado en determinar apropiadamente la elegibildad de la persona o la cantidad de un pago autorizado por la Ley.

Si usted indica su disatisfacción, ya sea verbalmente o por escrito, Caltrans puede asistirle en entregar su caso y explicar los procedimientos a seguir. A usted le darán la oportunidad de ser oído pronta y totalmente. Usted tiene el derecho de ser representado por un consejero legal u otro representante en conección con la apelación (pero solamente a su propio costo).

Caltrans puede considerar todas las justificaciones pertinentes y materiales entregadas por usted y cualquier otra información disponible que sea necesaria para asegurar una revisión justa. Caltrans le proveerá con una deteminación de la apelación por escrito con una explicación de la base de la decisión. Si usted todavía no está satisfecho con las asistencia prestada, Caltrans le aconsejará que usted puede buscar una revisión judicial.