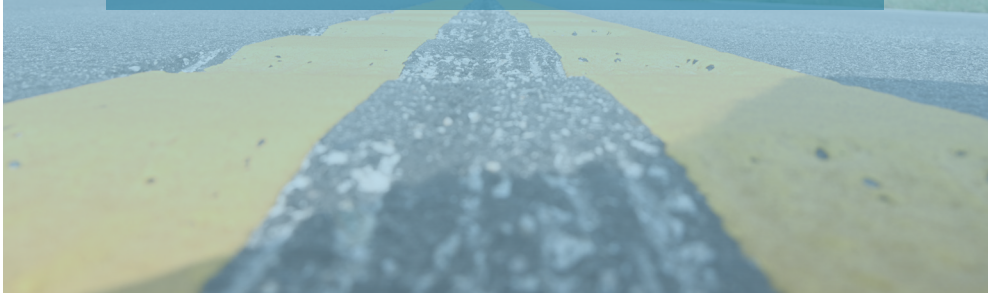




LAS CARRETERAS Y USTED

Este folleto proporciona información general sobre audiencias públicas, adquisiciones de derecho de vía y asistencia para la reubicación.



Revisado Octubre de 2025

PREFACIO

Este folleto ha sido preparado para propietarios y personas desplazadas por obras viales en beneficio del interés público. Deseamos que fuera posible brindar a los conductores de Carolina del Sur las mejoras viales que necesitan y desean sin afectar negativamente a algunos ciudadanos y empresas. Sin embargo, para servir al bien común, inevitablemente habrá algunos impactos negativos.

Nos comprometemos a hacer todo lo posible para minimizar las interrupciones y los efectos adversos.

Esperamos que este folleto les ayude a comprender cómo se desarrolla un proyecto vial. Les brindará la información necesaria sobre (1) el proceso de audiencia pública que busca dar voz a los ciudadanos y propietarios en el proceso de planificación vial; (2) los procedimientos para adquirir el derecho de paso necesario para las mejoras viales; y (3) la asistencia para la reubicación disponible para quienes se ven obligados a mudarse como resultado de los proyectos viales.

Algunos de estos temas se tratarán en la audiencia pública a la que asistirán. Para ahorrarles tiempo, les ofrecemos este folleto con una explicación más detallada de los temas que se abordarán brevemente.

En la medida de lo posible, hemos evitado el lenguaje técnico. Esperamos que, en general, esta información no les resulte difícil de entender.

La oficina de nuestro Director de Derechos de Paso, y en particular su sección de asistencia para la reubicación, estarán encantados de ayudarle con cualquier pregunta específica.

En cualquier caso, le recordamos que no debe mudarse de la propiedad que ocupa actualmente sin contactar a un agente de derechos de paso para determinar su elegibilidad. Hacerlo podría poner en riesgo o anular sus derechos bajo el programa de asistencia para la reubicación.

| | |
|---|-----------|
| CARRETERAS PARA TODOS..... | 6 |
| Responsabilidades estatales y federales | 8 |
| El proceso de desarrollo de carreteras | 8 |
| LA AUDIENCIA PÚBLICA DE LA CARRETERA Y USTED..... | 10 |
| Los Procedimientos Previos a la Audiencia | 11 |
| Dos Audiencias Públicas Sobre Proyectos Importantes | 12 |
| Audiencia de Ubicación | 13 |
| Audiencia de Diseño | 13 |
| Cómo se Llevan a Cabo las Audiencias | 14 |
| Aprobación en las Etapas Apropriadas..... | 15 |
| PROGRAMA DE ADQUISICIÓN EXPLICADO | 16 |
| Propiedad Excedente | 19 |
| PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN EXPLICADO..... | 20 |
| Explicación de Términos Importantes para Usted | 20 |
| Ocupantes por Menos de 90 Días | 22 |
| Servicios de Asistencia para Reubicación | 23 |
| Reubicación Residencial..... | 25 |
| Ejemplo de Cómo se Calcula El Pago de Vivienda de Reemplazo | 28 |
| Costos Incrementados de Intereses Hipotecarios | 29 |
| Gastos Incidentales..... | 29 |

| | |
|--|-----------|
| SUPLEMENTO DE ALQUILER | 30 |
| Propietarios Ocupantes por Menos de 90 Días | 30 |
| Propietarios de 90 Días que Optan por Alquilar | 30 |
| Para Propietarios Ocupantes e Inquilinos de 90 Días o Más | 30 |
| PAGO INICIAL..... | 32 |
| VIVIENDAS PREFABRICADAS..... | 33 |
| REUBICACIÓN NO RESIDENCIAL..... | 34 |
| Pago de Costos de Mudanza para Empresas, Granjas y Organizaciones Sin Fines de Lucro | 34 |
| Pérdida Directa Real de Bienes Personales Tangibles..... | 34 |
| Compra de Bienes Personales Sustitutos..... | 35 |
| Gastos de Búsqueda..... | 35 |
| Cálculo de su Pago Fijo | 36 |
| Gastos de Restablecimiento del Negocio..... | 37 |
| Gastos de Restablecimiento del Arrendador..... | 38 |
| FUENTES DE AYUDA Y PROCESO DE APELACIÓN..... | 39 |

CARRETERAS PARA TODOS



La necesidad de Carolina del Sur de contar con carreteras modernas exige la adquisición de derechos de paso para construir o mejorar estas vías. En beneficio del público, puede ser necesario adquirir viviendas y negocios, incluyendo edificios agrícolas, y a veces incluso iglesias y otras instalaciones sin fines de lucro. Lamentablemente, no podemos construir carreteras para servir al público sin perjudicar a algunas personas y empresas.

Este folleto explica el procedimiento de adquisición y el programa de asistencia para reubicación del Departamento de Transporte de Carolina del Sur (SCDOT) que tiene como objetivo ayudarlo y hacer que su mudanza sea lo más conveniente posible.

El programa de asistencia para la reubicación consiste en:

- Servicio de asesoramiento para reubicación.
- Pagos por mudanza.
- Pagos por reemplazo de alojamiento o suplementos de renta.

Es política del SCDOT y del gobierno federal que ninguna persona sea desplazada por proyectos asistidos por el gobierno federal hasta que se haya puesto a disposición una vivienda de reemplazo comparable de la siguiente manera:

1. SCDOT dará a la Administración Federal de Carreteras (FHWA) garantías escritas específicas de que existen viviendas de reemplazo comparables y que se han puesto a disposición o proporcionado antes de que se solicite la aprobación o respaldo inicial del proyecto.
2. La FHWA no autorizará la construcción hasta que se verifique que la vivienda de reemplazo está en funcionamiento y disponible para todas las personas afectadas. "Disponible" significa que la persona desplazada ha obtenido por sí misma y tiene derecho a la posesión de la vivienda de reemplazo, o que el estado le ha ofrecido una vivienda "decente, segura e higiénica" disponible para su ocupación inmediata.
3. Reconocemos que toda vivienda de reemplazo debe ser "vivienda justa", abierta a todas las personas, independientemente de su raza, color, religión, sexo u origen nacional. Esto se suma al requisito de que la vivienda de reemplazo se ofrezca a todas las personas afectadas, independientemente de su raza, color, religión, sexo u origen nacional.

El personal de Derecho de Vía del SCDOT le asistirá con su reubicación. Cada situación es única y será tratada de manera individual. Puede obtener información adicional y copias de las regulaciones federales que implementan los programas de reubicación escribiendo al Director de Derecho de Vía, Departamento de Transporte de Carolina del Sur, P.O. Box 191, Columbia, SC 29202.

Responsabilidades estatales y federales

La relación entre los estados y el gobierno federal implica una responsabilidad conjunta en la planificación y construcción de carreteras. En el uso de la ayuda federal para la construcción de carreteras, el estado es responsable de desarrollar un programa vial, seleccionar las rutas, seleccionar y planificar los proyectos individuales, adquirir derechos de paso y supervisar la construcción. Una vez finalizadas, las carreteras siguen siendo responsabilidad administrativa del estado, que también es responsable de su mantenimiento y operación.

La Administración Federal de Carreteras del Departamento de Transporte de los Estados Unidos (FHA) es responsable de las funciones federales en esta alianza. En esta función, la FHA revisa, aprueba y supervisa todas las fases de planificación y construcción de los proyectos viales en los que participa. Además de algunas responsabilidades de investigación, la FHA coordina los proyectos viales de cada estado a nivel nacional.

El proceso de desarrollo de carreteras

Si la nueva carretera se planea a través de un pueblo o ciudad, siempre se consulta a los funcionarios locales para conocer su opinión sobre los efectos que la carretera tendrá en la comunidad. Antes de celebrar cualquier audiencia pública, el SCDOT realiza un estudio ambiental detallado para evaluar los efectos que la carretera propuesta tendrá en el medio ambiente. Los periódicos y otros medios de comunicación suelen informar sobre la actividad vial durante la etapa de planificación, pero los artículos no muestran suficiente detalle como para que el propietario comprenda cómo la carretera afectará su propiedad. Estos artículos solo sirven para alertar al público sobre los proyectos que podrían afectarle.

Una vez seleccionada la ubicación general (o corredor) para el proyecto, se publicará un anuncio legal en un periódico local para informar sobre el plan del SCDOT de realizar estudios topográficos. Posteriormente, se asignará un equipo de estudio topográfico para realizar estudios topográficos en la ubicación propuesta. Es posible que vea a estas personas en su vecindario o incluso en sus instalaciones

(donde la ley les permite ir). El equipo de estudio topográfico no puede proporcionar información detallada sobre el proyecto propuesto. Su principal objetivo es obtener los datos preliminares de ingeniería que se utilizarán para tomar decisiones sobre el proyecto. Los diseñadores y delineantes viales elaboran los planos de la carretera propuesta a partir de los datos del equipo topográfico. La extensión de la propiedad requerida y el impacto que la carretera tendrá en cada propiedad individual no pueden determinarse hasta que se completen los planos.

Los propietarios no deben dejarse confundir por los rumores sobre el proyecto propuesto, sino confiar en la información oficial proporcionada en las audiencias públicas, en reuniones individuales y durante las negociaciones de derechos de paso con representantes del SCDOT. Los artículos periodísticos, si bien son veraces en la mayoría de los casos, solo ofrecen detalles mínimos o generales.

LA AUDIENCIA PÚBLICA DE LA CARRETERA Y USTED



La audiencia pública sobre la carretera brinda una oportunidad completa para que todos los ciudadanos participen en el proceso de determinar la necesidad de una carretera, su ubicación y su diseño.

La audiencia es utilizada por el SCDOT para proporcionar información al público sobre las propuestas de construcción de carreteras y, al mismo tiempo, brindar a los propietarios de terrenos, residentes y otros ciudadanos interesados la oportunidad de expresar sus opiniones sobre los efectos sociales, económicos y ambientales que el proyecto tendría en la comunidad y en ellos personalmente.

Este proceso permitirá al SCDOT beneficiarse de la información proporcionada por fuentes locales, la cual tiene gran valor para determinar la decisión final sobre las opciones disponibles en un proyecto en particular.

La audiencia pública no se utiliza como un referéndum popular para determinar la ubicación o el diseño de las mejoras propuestas mediante el voto mayoritario de los presentes. Los procedimientos seguidos por quienes conducen la audiencia están destinados a garantizar un foro para la presentación de información objetiva pertinente a la

determinación de la ubicación y el diseño de un proyecto que mejor sirva al interés público.

Sobre todo, el proceso de audiencia está destinado a obtener la participación de la comunidad en un proyecto que dará como resultado beneficios de transporte necesarios y, al mismo tiempo, preservará los valores de la comunidad y la región.

En algunos casos, cuando los impactos son mínimos, solo se anunciará la oportunidad de una audiencia pública. Si hay una respuesta significativa al anuncio, entonces se programará una audiencia. En muchos casos, se llevarán a cabo reuniones individuales entre los diseñadores y los propietarios afectados para discutir los impactos propuestos del proyecto y recibir comentarios de los propietarios.

Los Procedimientos Previos a la Audiencia

Incluso antes de que el proyecto avance a la etapa de audiencia pública, ya ha pasado por un proceso sistemático de desarrollo llevado a cabo por planificadores de carreteras que han estado estudiando alternativas y preparando recomendaciones. Este proceso es necesario para ayudar a garantizar que el proyecto, dentro del ámbito de la viabilidad económica, cumpla sus objetivos previstos con la mínima alteración y perturbación posible del carácter existente de un área.

Al proponer un proyecto de carretera, el SCDOT considera una amplia gama de datos pertinentes para llegar a ubicaciones y diseños preliminares que sean lo más compatibles posible con la comunidad a la que servirá. Se examina el terreno, se estudian los mapas del área y se elaboran estimaciones de costos para seleccionar ubicaciones y diseños tentativos que permitan la construcción de una carretera adecuada con la menor perturbación posible y de la manera más económica.

El SCDOT realiza un análisis de los efectos sociales, económicos y ambientales de un proyecto, en particular aquellos que generan beneficios o pérdidas directas o indirectas para una comunidad o para los usuarios de la vía. La evaluación incluye todos los efectos que sean relevantes y aplicables a la ubicación o al diseño específico que se esté considerando, tales como:

Transporte rápido, seguro y eficiente; defensa nacional; actividad económica; empleo; recreación y deportes; protección contra incendios;

estética; servicios públicos; salud y seguridad pública; carácter y ubicación residencial y de los vecindarios; instituciones y prácticas religiosas; funcionamiento y financiamiento del gobierno (incluido el efecto sobre la base tributaria local y los costos de los servicios sociales); conservación (incluida la erosión, la sedimentación, la vida silvestre y la ecología general del área); y los recursos naturales y sitios históricos.

También el ruido; la contaminación del aire y del agua; los valores de las propiedades; el uso múltiple del espacio; la vivienda de reemplazo; la educación (incluida la interrupción de las operaciones del distrito escolar); el desplazamiento de familias y negocios; la ingeniería; el derecho de vía y los costos de construcción del proyecto y de las instalaciones relacionadas; los costos de mantenimiento y operación del proyecto y de las instalaciones relacionadas; y la operación y el uso de las instalaciones viales existentes y de otras instalaciones de transporte durante la construcción y después de su finalización.

Antes de una audiencia pública, el SCDOT también realiza un estudio detallado de los efectos ambientales de los proyectos importantes, de conformidad con la Ley Nacional de Política Ambiental de 1969. Los resultados de estos estudios, que evalúan los efectos del proyecto sobre el medio ambiente, se recopilan en informes escritos completos. Posteriormente, estos estudios se someten a una revisión exhaustiva por parte de agencias gubernamentales federales, estatales y locales con conocimientos especializados o jurisdicción en diversas áreas de interés ambiental. Todos los comentarios y sugerencias recibidos sobre el proyecto, tanto de las agencias consultadas como de la audiencia pública, son evaluados por el SCDOT y, cuando es posible, incorporados al proyecto.

Las declaraciones ambientales están disponibles para el público en el edificio administrativo del SCDOT, ubicado en 955 Park Street, Columbia, SC 29201, así como en las oficinas distritales del SCDOT en las cercanías del proyecto propuesto

Dos Audiencias Públicas Sobre Proyectos Importantes

El SCDOT lleva a cabo dos audiencias públicas para proyectos importantes: una audiencia de ubicación y una audiencia de diseño. En otros proyectos, puede celebrarse una sola audiencia combinada de

ubicación y diseño; en la mayoría de los casos, al menos se brinda la oportunidad de realizar dicha audiencia.

El proceso brinda a los ciudadanos del área la oportunidad de familiarizarse plenamente con las propuestas de carreteras que les afectan y de expresar sus opiniones en las etapas del desarrollo de la propuesta, cuando aún existe flexibilidad para responder a dichas opiniones. Todos los comentarios realizados en las audiencias pasan a formar parte del expediente y posteriormente son considerados por el SCDOT antes de que se tome la decisión final sobre la ubicación o el diseño.

Audiencia de Ubicación

La presentación pública inicial de un proyecto tiene lugar en la audiencia de ubicación. Esta se celebra antes de que se seleccione la ubicación específica de un proyecto propuesto, pero no hasta que el SCDOT haya elegido una ubicación a partir de sus estudios de alternativas y haya desarrollado planes preliminares con suficiente detalle como para permitir que el público considere y discuta las principales características del proyecto propuesto en la audiencia. La audiencia de ubicación proporciona un foro público para la reacción de la comunidad ante las ubicaciones alternativas propuestas de la carretera, en relación con los efectos sociales, económicos y ambientales.

El SCDOT presenta su propuesta para el proyecto y las ubicaciones alternativas que se han considerado. El público luego expresa sus opiniones sobre el proyecto y presenta sus puntos de vista y recomendaciones. Después de que las opiniones verbales y escritas presentadas en la audiencia de ubicación sean completamente revisadas y evaluadas, el SCDOT seleccionará una ubicación preferida y procederá con los estudios detallados necesarios de ubicación y diseño. Los resultados de estos estudios detallados se presentarán en la audiencia de diseño posterior.

Audiencia de Diseño

Una audiencia de diseño se lleva a cabo después de que la ubicación de la ruta ya ha sido establecida y aprobada, pero antes de que el diseño sea adoptado de manera definitiva. La audiencia brinda una

segunda oportunidad para revisar el proyecto y participar en el proceso de determinar su ubicación específica y sus principales características de diseño. El SCDOT presenta información en la audiencia para dar a conocer al público las características específicas de diseño del proyecto. En esta audiencia, un propietario puede conocer cómo el proyecto podría afectar su propiedad. Se presentan los efectos económicos generales y otros impactos, todo con suficiente detalle para permitir que los residentes en las cercanías del proyecto cuenten con información completa y confiable. La audiencia de diseño es uno de los pasos principales que conforman el proceso de planificación del proyecto.

Cómo se Llevan a Cabo las Audiencias

La información sobre el proyecto propuesto, incluidos mapas, exhibiciones, gráficos y otros materiales visuales, está disponible para su revisión en la audiencia con el fin de facilitar la comprensión de lo que se propone. Esta información, desarrollada por el SCDOT en sus estudios preliminares, también está disponible previa solicitud para su revisión antes y después de la audiencia. Los artículos de periódico y los avisos legales, que anuncian la audiencia, indican los lugares donde la información está disponible antes de la audiencia.

En la audiencia, se recibirán los comentarios del público de tres maneras:

1. Depositar un formulario de comentarios, disponible en la audiencia, en una caja de comentarios ubicada en la sala de la audiencia;
2. Enviar un comentario por escrito al SCDOT dentro de los 14 días posteriores a la audiencia; o
3. Presentar comentarios orales en la audiencia.

Los comentarios escritos y/o otros materiales o exhibiciones en lugar de (o además de) las declaraciones orales en la audiencia pública pueden ser presentados para el registro durante la audiencia, o pueden ser enviados al SCDOT dentro de los 14 días posteriores a la audiencia. Estos comentarios se incorporan al expediente y se evalúan como parte de la audiencia pública. El nombre y la dirección de la persona a quien debe enviarse este material adicional se encuentran en el folleto de la audiencia proporcionado en cada audiencia.

Una parte importante del procedimiento de la audiencia es la discusión sobre la adquisición del derecho de vía y la asistencia para la reubicación, la cual está disponible para personas y negocios ubicados en áreas necesarias para el interés público de un proyecto de carretera. El SCDOT participa junto con el Gobierno Federal en los programas de adquisición de derecho de vía y asistencia para la reubicación.

En este punto del desarrollo de un proyecto, usted ha revisado y escuchado discusiones sobre propuestas preliminares de corredores de carreteras propuestos que parecen afectar su propiedad, o ha revisado y escuchado discusiones sobre planes preliminares que parecen afectar su propiedad. Es importante entender que, en esta etapa, todos los planes y corredores propuestos son preliminares y están sujetos a cambios. Por favor, continúe con sus actividades normales y realice el mantenimiento habitual de su propiedad como si el proyecto de la carretera no existiera. No necesita tomar ninguna acción hasta que los planes finales de la carretera estén desarrollados y un agente de derecho de vía se haya comunicado con usted para explicarle el efecto que el proyecto tendrá en su propiedad y los requisitos de elegibilidad para la asistencia de reubicación a la que usted pueda tener derecho.

Aprobación en las Etapas Apropriadas

Tanto la aprobación de la ubicación como la del diseño se solicitan a las entidades gubernamentales locales correspondientes y a la Administración Federal de Carreteras (si se utilizan fondos federales), tras la evaluación y el análisis de la información recibida como resultado de la audiencia pública.

PROGRAMA DE ADQUISICIÓN EXPLICADO



Los habitantes de Carolina del Sur cuentan con un sistema de carreteras secundarias y carreteras primarias. Las carreteras secundarias sirven a los propietarios de tierras y al público en general como vías de acceso hacia las carreteras primarias. Las carreteras primarias son las principales arterias de tránsito en todo el estado, conectando las ciudades y pueblos, y constituyen la base de la estabilidad económica de nuestro estado.

Para mejorar las carreteras ante la creciente demanda de tráfico, a menudo es necesario adquirir un derecho de vía más amplio.

Cuando se ha seleccionado la ubicación y los planos de diseño y de derecho de vía han sido aprobados para el proyecto, el SCDOT comienza el proceso para adquirir la propiedad necesaria para la construcción de la carretera. En ese momento, un agente de derecho de vía asignado al proyecto verifica la titularidad de cada parcela o terreno mostrado en los planos mediante la revisión de los registros del tribunal. El agente de derecho de vía determinará la existencia de cualquier hipoteca, gravamen o sentencia.

A continuación, el agente de derecho de vía se comunicará individualmente con los propietarios para explicar cómo el proyecto afectará su propiedad y para verificar la información sobre la titularidad

y los límites de la propiedad. En la mayoría de los casos, este será el primer contacto directo que un propietario tenga con un representante del SCDOT.

De acuerdo con las regulaciones federales, el SCDOT preparará una estimación del valor de la propiedad que se va a adquirir. Si el valor estimado es inferior a \$20,000.00, esta estimación puede ser revisada por el personal del SCDOT y utilizada como base para las negociaciones. Si las negociaciones no tienen éxito, se ordenará una tasación para cumplir con el Código de Leyes de Carolina del Sur, Título 28-2-70.

Para adquisiciones más complejas y aquellas con valores superiores a \$20,000.00, tan pronto como el agente de derecho de vía completa la revisión en el tribunal y realiza el contacto inicial, se asigna un tasador al proyecto para determinar el valor justo de mercado del terreno y de las mejoras necesarias para la construcción del proyecto. El valor justo de mercado es el valor actual de la propiedad, basado en ventas recientes de propiedades comparables. Antes de tasar la propiedad, el tasador visitará el terreno y brindará la oportunidad de reunirse y hablar sobre la propiedad con el propietario. Es en beneficio del propietario proporcionar al tasador toda la información posible que pueda contribuir al valor de la propiedad.

El tasador sabe qué buscar, pero sin su ayuda y cooperación, puede pasar por alto algunos elementos de valor. Cuando el tasador completa su trabajo, prepara un informe escrito detallado que respalda los pasos seguidos para determinar el valor justo de mercado, así como un certificado que acredita que el tasador no tiene ningún interés presente ni futuro en la propiedad tasada. Posteriormente, un tasador revisor examina cada tasación para asegurar que cumpla con los estándares nacionales.

Cuando se completa la revisión de la tasación, el valor justo de mercado determinado por la tasación se entrega al agente de derecho de vía para que presente al propietario una oferta por escrito.

Si el propietario está de acuerdo con la oferta, se le pide que firme el título de propiedad inmobiliaria, el cual debe contener todas las estipulaciones y compromisos entre las partes dentro de las "Disposiciones Especiales" del título.

En algunos casos, un propietario puede desear donar la propiedad necesaria para un proyecto de mejora de la carretera. En esas situaciones, el agente de derecho de vía solicitará al propietario que firme una renuncia a la tasación junto con el título de propiedad inmobiliaria.

El propietario puede designar a alguien para que lo represente durante las negociaciones, y trabajaremos con ese representante para resolver cualquier asunto.

En caso de que el SCDOT y el propietario no puedan negociar un acuerdo, la Ley de Procedimientos de Expropiación de Carolina del Sur establece un procedimiento uniforme para la expropiación de propiedades en beneficio público. Este acto contempla dos (2) métodos de expropiación, según se detalla en el Código de Leyes de Carolina del Sur: el Título 28-2-240 prevé la adquisición mediante juicio, mientras que el Título 28-2-250 prevé un panel de tasación. En la mayoría de los casos, el SCDOT optará por proceder bajo el Título 28-2-240, mediante acción judicial. Si el título de una propiedad se encuentra en la sucesión de un propietario (propiedad de herederos), lo más probable es que el SCDOT deba expropiar el derecho de vía necesario para resolver los problemas de título que existen con un patrimonio no sucesorio.

Si el propietario rechaza la oferta, el SCDOT presentará el aviso de expropiación ante la Oficina del Secretario del Tribunal y depositará el monto de la oferta. Copias selladas de los avisos se entregan al propietario y a otros afectados por la expropiación mediante correo certificado o entrega personal. El propietario aún dispone de treinta días para informar al SCDOT si la oferta es aceptable o no.

En proyectos con ayuda federal, el SCDOT ofrecerá al propietario el 100% del valor justo de mercado tasado por el SCDOT, a la espera de un acuerdo final, siempre que se firme el Acuerdo del SCDOT y la Solicitud de Pago junto con el formulario de Seguro Social requerido.

En proyectos financiados con fondos estatales, el Título 28-2-480 permite a los afectados solicitar al Secretario del Tribunal hasta el 50% de los fondos depositados en cualquier momento después de que el SCDOT haya tomado posesión. En este caso, el agente de derecho de vía informará al propietario si está disponible el retiro del 100% de la oferta.

El SCDOT puede tomar posesión de la propiedad:

1. Al recibir el consentimiento por escrito de los propietarios registrados del título de propiedad plena del inmueble; de modo que al propietario no se le cause ninguna dificultad financiera, todos los costos de la transferencia de la propiedad al SCDOT, incluidos los posibles cargos por penalización por el pago anticipado de cualquier hipoteca celebrada de buena fe, serán pagados por el SCDOT. Este gasto normalmente se gestionará al momento del cierre por parte del SCDOT. Debe consultar las leyes fiscales correspondientes para determinar si los pagos por la propiedad están sujetos a impuestos.
2. Tras el pago al propietario de la compensación mutuamente acordada;
3. Tras el depósito del monto indicado en el Aviso de Expropiación como justa compensación por la propiedad ante el Secretario del Tribunal del condado en el que se encuentra ubicada la propiedad a expropiar.
4. Tras el pago al propietario o el depósito ante el Secretario del Tribunal del monto expropiado, determinado por el panel de tasación o concedido mediante la sentencia en la acción de expropiación.

Propiedad Excedente

Los edificios y mejoras adquiridos por el SCDOT como parte de un proyecto de carretera a veces se venden mediante ofertas selladas. Las ofertas se reciben en la Sección de Administración de Propiedades de la Oficina de Derecho de Vía en Columbia y se abren en la fecha publicada para la venta. A los compradores de propiedad excedente se les concede un plazo razonable para retirar las estructuras. Si no son retiradas, estas revierten al SCDOT para su remoción o disposición.

PROGRAMA DE ASISTENCIA PARA REUBICACIÓN EXPLICADO



Explicación de Términos Importantes para Usted

1. **Persona Desplazada** - Cualquier individuo, familia, sociedad, corporación o asociación que se traslade de la propiedad inmobiliaria o traslade bienes personales de la propiedad inmobiliaria como resultado directo de:
 - a. La adquisición de bienes inmuebles por parte del SCDOT, total o en parte, para un proyecto, e incluye a cualquier persona que se traslade como resultado del inicio de las negociaciones, y
 - b. Como resultado de una notificación por escrito del SCDOT, se les requerirá desalojar permanentemente dicha propiedad para el proyecto.
 - c. Como resultado de una notificación por escrito del SCDOT sobre su intención de adquirir la propiedad.
2. **Negocio** - Cualquier actividad lícita, excepto una operación agrícola, realizada principalmente:
 - a. Para la compra, venta, arrendamiento y/o alquiler de bienes personales o inmuebles y/o para la fabricación, procesamiento o comercialización de productos, mercancías y/o cualquier otro bien personal;
 - d. Para la venta de servicios al público;
 - c. Por una organización sin fines de lucro que ha establecido su condición de no lucrativa conforme a la legislación federal o estatal aplicable.

3. **Pequeña Empresa** – Un negocio que no tiene más de 500 empleados trabajando en el sitio que está siendo adquirido o afectado por un proyecto. Un sitio ocupado por un anuncio publicitario exterior no califica para gastos de restablecimiento.
4. **Publicidad Exterior (ODA)** - Letrero exterior, exhibición, dispositivo, figura, pintura, dibujo, mensaje, placa, cartel, valla publicitaria u otro elemento que esté diseñado, destinado o utilizado para anunciar o informar, o cualquier parte del contenido publicitario o informativo.
5. **Personas No Desplazadas** - La siguiente es una lista no exclusiva de personas que no califican como personas desplazadas conforme a estos procedimientos.
 - a. Una persona que se muda antes del inicio de las negociaciones; o
 - b. Una persona que ocupa la propiedad después de que el SCDOT adquiere el título de la misma.
 - c. Una persona que recibió una notificación de elegibilidad para reubicación y posteriormente es notificada por escrito de que no será desplazada. La elegibilidad no se retirará si la persona ya se ha trasladado. Sin embargo, si la persona no se ha trasladado, la elegibilidad puede retirarse si el SCDOT acepta reembolsar a la persona cualquier gasto incurrido para cumplir con obligaciones contractuales vinculantes de reubicación contraídas después de la fecha efectiva de la notificación de elegibilidad para reubicación.
 - d. Una persona que no está obligada a reubicarse permanentemente como resultado directo del proyecto, según lo determine el SCDOT.
6. **Operación agrícola** - Cualquier actividad realizada única o principalmente para la producción de uno o más productos o mercancías agrícolas, incluyendo la madera, para la venta o el uso doméstico, y que habitualmente produce dichos productos o mercancías en cantidad suficiente como para contribuir de manera significativa al sustento del operador.
7. **Extranjero Ilegal** - Cualquier persona que **NO SE ENCUENTRE LEGALMENTE EN LOS ESTADOS UNIDOS** no es elegible para recibir pagos ni asistencia de reubicación.
8. **Inicio de las Negociaciones** - La fecha de entrega de la oferta inicial por escrito de justa compensación por parte del SCDOT al propietario o al representante del propietario para la compra del bien inmueble para el proyecto.

Ocupantes por Menos de 90 Días

Si usted ocupa la propiedad por menos de 90 días antes de que se hiciera la oferta para comprar la propiedad, o si comienza a ocuparla después del inicio de las negociaciones y se encuentra ocupándola en el momento en que el SCDOT obtiene la posesión de la propiedad, tiene derecho a servicios de asesoramiento de asistencia para reubicación que le ayudarán a localizar una vivienda de reemplazo comparable. El agente de derecho de vía le proporcionará información completa.

A Todas las Personas Desplazadas:

1. Se le advierte que no debe mudarse hasta que haya sido contactado primero por el agente, quien determinará su elegibilidad y el monto de cualquier pago de reubicación que pueda recibir. Asimismo, antes de firmar cualquier contrato de arrendamiento o de compra de una vivienda de reemplazo, debe comunicarse primero con el agente de derecho de vía para que pueda inspeccionar la vivienda seleccionada y darle su aprobación de que la vivienda cumple o no con los requisitos de condiciones decentes, seguras e higiénicas. No realizar esta inspección antes de comprometerse y ocupar la vivienda podría ocasionar demoras indebidas y una posible denegación del pago.
2. El agente de derecho de vía le proporcionará un formulario que usted debe completar para reclamar su pago. La solicitud debe presentarse ante el agente de derecho de vía dentro de los 18 meses posteriores a:
 - a. Para los inquilinos, la fecha real de la mudanza.
 - b. Para los propietarios, la fecha real de la mudanza o la fecha del pago final por el bien inmueble, lo que ocurra más tarde.
3. Previa solicitud por escrito de su parte, el SCDOT puede realizar el pago de su vivienda de reemplazo directamente al arrendador para el alquiler o al vendedor para su uso en la compra de su vivienda.
4. Se le recuerda que todos los pagos de vivienda de reemplazo ofrecidos son condicionales. Un aumento o disminución en la oferta de adquisición del SCDOT, así como cualquier variación por parte del propietario al comprar una vivienda comparable, puede afectar el monto del pago de vivienda de reemplazo. Si usted es un inquilino que desea comprar una vivienda de reemplazo, debe utilizar la totalidad del pago de reubicación para el pago inicial y los costos de cierre elegibles

5. Una vez que el SCDOT haya adquirido el título de la propiedad, usted será responsable de pagar el alquiler por el tiempo que ocupe la propiedad. Ningún pago de reubicación se considerará como ingreso para los fines del Código de Rentas Internas de 1954 ni para determinar la elegibilidad o el alcance de la elegibilidad de cualquier persona para recibir asistencia bajo la Ley de Seguridad Social o cualquier otra ley federal. En otras palabras, estos pagos no afectarán su elegibilidad para el Seguro Social, la asistencia social, otras ayudas ni su responsabilidad tributaria sobre la renta.

COMO PERSONA DESPLAZADA POR UN PROYECTO DE CARRETERA, probablemente será clasificado en una o más de las siguientes categorías:

1. Un propietario ocupante de una propiedad residencial, incluyendo casas móviles.
2. Un arrendatario ocupante de una propiedad residencial, incluyendo casas móviles.
3. Un arrendatario de habitación para dormir.
4. Un negocio, explotación agrícola u organización sin fines de lucro.
5. Un arrendador que alquila una unidad que está siendo adquirida por el S CDOT.
6. Una Publicidad Exterior

Servicios de Asistencia para Reubicación

1. En los proyectos de carreteras en Carolina del Sur en los que las personas serán reubicadas, el SCDOT realiza una encuesta de las familias que serán desplazadas y de las viviendas disponibles en el área.
2. En proyectos de gran envergadura, puede establecerse una oficina del proyecto en el lugar o cerca del mismo.
3. El agente o los agentes de derecho de vía asignados a un proyecto lo entrevistarán personalmente si usted va a ser desplazado, determinarán sus necesidades y preferencias de reubicación, y le explicarán los pagos de reubicación y otra asistencia para los que pueda ser elegible, los requisitos de elegibilidad correspondientes y los procedimientos para obtener dicha asistencia.

4. Se le proporcionará información actual y continua sobre la disponibilidad, los precios de compra y los costos de alquiler de viviendas de reemplazo comparables. No se le puede exigir que se mude a menos que se le haya puesto a disposición al menos una vivienda de reemplazo comparable.
5. El agente de derecho de vía le informará por escrito sobre la vivienda de reemplazo comparable específica y el precio de venta o alquiler utilizado como base para establecer el límite máximo del pago de vivienda de reemplazo, así como la base de la determinación, para que usted conozca el monto del pago de vivienda de reemplazo al que puede tener derecho.
6. Cuando sea posible, la vivienda será inspeccionada por el agente o los agentes de derecho de vía antes de ser puesta a disposición, para asegurar que cumple con los estándares de decente, segura e higiénica. Si no se realiza dicha inspección, se le notificará que no podrá efectuarse un pago de vivienda de reemplazo a menos que la vivienda de reemplazo sea inspeccionada y se determine que es decente, segura e higiénica.
7. Se dispone de transporte para inspeccionar la vivienda a la que se le haya referido, si es necesario, especialmente si usted es una persona de edad avanzada o una persona con discapacidad.
8. El agente o los agentes de derecho de vía proporcionarán información actual y continua sobre las propiedades disponibles para alquiler y venta, y ayudarán a la persona desplazada de un negocio o de una explotación agrícola a obtener y establecerse en una ubicación de reemplazo adecuada, si está disponible.
9. Se dispondrá de información sobre la ubicación de escuelas, parques, áreas de juego, centros comerciales y rutas de transporte público en la zona.
10. El agente de derecho de vía le proporcionará información adecuada sobre los programas de vivienda federales y estatales, los préstamos por desastre y otros programas administrados por la Administración de Pequeñas Empresas, así como otros programas federales y estatales que le ofrecen asistencia.
11. El agente de derecho de vía le proporcionará otros servicios de asesoramiento para minimizar las dificultades de adaptarse a una nueva ubicación.
12. Se le otorgará el mayor tiempo posible para desocupar el derecho de vía. No se le exigirá que se mude sin haber recibido al menos 90 días de notificación previa por escrito de la fecha prevista de desalojo. Sin embargo, una vez que el SCDOT haya adquirido la propiedad, usted deberá pagar el alquiler por el tiempo que la propiedad esté ocupada. Si se requiere tiempo adicional, deberá solicitarlo por escrito al Director de Derecho de Vía.

Reubicación Residencial

Pagos de Mudanza Residencial

Un propietario-ocupante o inquilino calificado que sea desplazado de una vivienda puede elegir entre:

- A. Recibir el pago de sus gastos reales de mudanza y relacionados por parte de una empresa de mudanzas calificada, según lo determine la Agencia como razonable y necesario, incluyendo los gastos por:
 1. Transporte de la persona desplazada y de sus bienes personales. Los costos de transporte por una distancia superior a 50 millas no son elegibles, a menos que la Agencia determine que la reubicación más allá de las 50 millas está justificada.
 2. Empaque, embalaje en cajas, desempaque de los bienes Personales.
 3. Disconectar, desmontar, retirar, reensamblar, y reinstalación de los electrodomésticos del hogar y otros bienes personales reubicados.
 4. Almacenamiento de los bienes personales por un período que no exceda de 12 meses, a menos que la agencia determine que se necesita un período más largo.
 5. Seguro por el valor de reposición de la propiedad en relación con la mudanza y el almacenamiento necesario.
 6. El valor de reposición de la propiedad perdida, robada o dañada durante el proceso de mudanza (no por culpa o negligencia de la persona desplazada, de su agente de derecho de vía o de un empleado), cuando no esté razonablemente disponible un seguro que cubra dicha pérdida, robo o daño.
 7. Cuotas de solicitud y de informe de crédito relacionadas con el espacio de alquiler de reemplazo.
- 0
- B. Recibir un pago de gastos fijos y una asignación por desplazamiento basada en una escala por habitación, como alternativa al pago de los gastos reales de mudanza y relacionados. Por favor, contacte con su agente de derecho de vía para más detalles.

Pagos de Vivienda de Reemplazo

Los tipos de pago dependen de si usted es propietario o arrendatario y de cuánto tiempo ha ocupado la propiedad antes de que el SCDOT haga una oferta para comprarla. Puede comprender mejor los pagos de vivienda de reemplazo si se familiariza con las siguientes definiciones:

Vivienda de Reemplazo Comparable – una vivienda que es:

- a. Decente, segura e higiénica, como se define a continuación.
- b. Funcionalmente equivalente a la vivienda adquirida, con especial atención al número de habitaciones y al espacio habitable.
- c. De tamaño adecuado para acomodar a los ocupantes.
- d. En un área que no esté sujeta a condiciones ambientales adversas razonables y que no esté generalmente ubicada en un lugar menos deseable que la vivienda que será adquirida en lo que respecta a:
 1. Servicios públicos, y
 2. Instalaciones públicas y comerciales.
 3. Razonablemente accesible al lugar de empleo de la persona desplazada.
- e. En un terreno de tamaño típico para desarrollo residencial con mejoras normales del sitio, incluyendo el paisajismo habitual. El terreno no necesita incluir mejoras especiales como edificaciones auxiliares, piscinas o invernaderos.
- f. Actualmente disponible en el mercado para la persona desplazada.
- g. Dentro de sus posibilidades económicas:
 1. Una vivienda de reemplazo adquirida por un propietario con 180 días de ocupación recibe el pago completo de la diferencia de precio, todos los costos adicionales por intereses hipotecarios y todos los gastos incidentales elegibles.
 2. Una vivienda de reemplazo alquilada por una persona desplazada elegible se considera dentro de sus medios financieros si la renta mensual y los costos promedio estimados de servicios públicos en la vivienda de reemplazo no exceden la renta mensual base de la vivienda de desplazamiento, después de considerar cualquier asistencia de alquiler que la persona reciba.
- h. El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 establecen la política de los Estados Unidos de proporcionar, dentro de los límites constitucionales, vivienda justa en todo el territorio de los Estados Unidos. Estas leyes y la Orden Ejecutiva 11063 hacen ilegales las prácticas discriminatorias en la compra y el alquiler de unidades residenciales si están basadas en la raza, el color, la religión, el sexo o el origen nacional.

Vivienda decente, segura e higiénica es una vivienda que cumple con los códigos locales de vivienda y ocupación vigentes aplicables. Sin embargo, si alguno de los siguientes estándares no está contemplado en un código aplicable, se aplicarán los siguientes estándares, a menos que sean eximidos por una causa justificada por la Administración Federal de Carreteras (FHWA).

- a. Estructuralmente sólida, protegida contra las inclemencias del tiempo y en buen estado de conservación.
- b. Sistema eléctrico: cuenta con un sistema de cableado adecuado y seguro para la iluminación y otros servicios eléctricos.
- c. Sistema de calefacción: cuenta con un sistema de calefacción adecuado y en buen estado de funcionamiento que mantenga una temperatura mínima de 70 grados Fahrenheit.
- d. Espacio habitable: de tamaño adecuado en relación con el número de habitaciones y el área de espacio habitable necesaria para acomodar a la persona desplazada.
- e. Instalaciones de baño: cuenta con un baño bien iluminado, ventilado y que brinda privacidad al usuario, el cual contiene lavabo, bañera o ducha y sanitario, todos en buen estado de funcionamiento y correctamente conectados a las fuentes apropiadas de agua y al sistema de disposición de aguas residuales.
- f. Salida de emergencia: cada edificio utilizado con fines de vivienda deberá contar con una salida segura y sin obstrucciones que conduzca a un espacio abierto seguro a nivel del suelo, de conformidad con los códigos locales.
- g. Persona desplazada con discapacidad: el edificio debe estar libre de cualquier barrera que impida el ingreso, salida o uso razonable de la vivienda por parte de una persona desplazada con discapacidad.
- h. Agua: cuenta con un suministro continuo y adecuado de agua potable segura.
- i. Requisitos de cocina: debe existir un área de cocina que contenga un fregadero en buen estado de funcionamiento, correctamente conectado al suministro de agua potable caliente y fría y a un sistema de drenaje sanitario, así como espacio adecuado con conexiones de servicios para una estufa y un refrigerador.
- j. Pintura a base de plomo: las viviendas construidas antes del 1 de enero de 1978 deben verificarse para asegurar la ausencia de pintura a base de plomo en la estructura.

Para Propietarios Ocupantes de 90 Días

Si usted es propietario y ha ocupado la propiedad durante al menos 90 días antes de que se haya realizado una oferta por escrito para comprar la propiedad, y adquiere una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica dentro de un año después de haber recibido el pago final por la propiedad o de la fecha en que se traslade, puede ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo o un subsidio de alquiler. Esto se suma al precio de compra pagado por su propiedad.

Ejemplo de Cómo se Calcula El Pago de Vivienda de Reemplazo

La oferta del SCDOT para comprar su propiedad y vivienda ha sido determinada en \$185,000.00. Después de un estudio exhaustivo realizado por el agente de derecho de vía sobre viviendas comparables decentes, seguras e higiénicas disponibles para la venta, el SCDOT determina que usted tendría que gastar \$210,000.00 para reemplazar su vivienda y el terreno del hogar. Por lo tanto, usted sería elegible para recibir un pago máximo de vivienda de reemplazo de \$25,000.00, siempre que adquiera una vivienda y un terreno por un costo de \$210,000.00 o más. Si gasta más de \$210,000.00, solo se le pagará el máximo de \$25,000.00. Sin embargo, si adquiere una vivienda y un terreno por \$200,000.00, se le pagarán \$15,000.00, NO \$25,000.00.

| | |
|--|--------------|
| Vivienda comparable decente, segura e higiénica determinada por el SCDOT | \$210,000.00 |
| Monto pagado por su propiedad | \$185,000.00 |
| Vivienda decente, segura e higiénica que usted adquirió | \$200,000.00 |

| | |
|------------------------------------|--------------|
| Monto pagado por su propiedad | \$185,000.00 |
| Vivienda de reemplazo máxima | \$25,000.00 |
| Pago real de vivienda de reemplazo | \$15,000.00 |

O

| | |
|---|--------------|
| Vivienda decente, segura e higiénica que usted compró | \$217,000.00 |
| Monto pagado por su propiedad | \$185,000.00 |
| Suplemento máximo real de compra de | \$25,000.00 |

NOTA: En caso de que el precio de compra de la propiedad que se está adquiriendo aumente durante las negociaciones, el pago de vivienda de reemplazo disponible se reducirá en la misma cantidad del aumento del pago de adquisición.

Costos Incrementados de Intereses Hipotecarios

Si su vivienda, que es adquirida por el SCDOT, está gravada con una hipoteca de buena fe que constituye un gravamen válido sobre la propiedad durante no menos de 90 días antes de la oferta del SCDOT, usted puede ser elegible para un pago que compense la pérdida de financiamiento favorable de la hipoteca. El agente de derecho de vía le explicará los detalles de este pago.

Gastos Incidentales

También se le pueden reembolsar los costos de cierre necesarios y razonables en los que incurra al comprar una vivienda de reemplazo comparable. Dichos costos, excluyendo los gastos pagados por adelantado como impuestos y seguros, pueden incluir los siguientes elementos si normalmente son pagados por el comprador:

1. Costos legales, de cierre y relacionados, incluyendo búsqueda de título, preparación de instrumentos de transferencia, honorarios notariales, preparación de levantamientos y planos, y costos de registro, (limitados al valor de la vivienda de reemplazo comparable);
2. Prestamistas, solicitud a la Administración Federal de Vivienda (FHA) o al Departamento de Asuntos de los Veteranos (VA), y la tarifa de tasación (siempre que existiera una hipoteca sobre la vivienda adquirida por SCDOT);
3. Cargos por originación o asunción del préstamo que no representen intereses prepagados (sin exceder la tasa vigente en el área y limitados al saldo de la hipoteca anterior);
4. Certificación de solidez estructural e inspección de termitas cuando sea requerido;
5. Informe de crédito;
6. Evidencia de titularidad del propietario y del acreedor hipotecario, por ejemplo, seguro de título (sin exceder el costo de una vivienda de reemplazo comparable);
7. Honorarios del agente de depósito en garantía (escrow);
8. Sellos fiscales e impuestos sobre la venta o transferencia (sin exceder los costos de adquirir una vivienda de reemplazo comparable);
9. Seguro contra incumplimiento hipotecario (sin exceder los costos de una vivienda de reemplazo comparable);
10. Puntos pagados por el comprador (sin exceder la tasa vigente en el área y limitados al monto que habría correspondido al saldo de la hipoteca anterior);
11. Otros costos que SCDOT determine como incidentales a la compra.

SUPLEMENTO DE ALQUILER



Propietarios Ocupantes por Menos de 90 Días

Si usted ha sido propietario y ha ocupado su vivienda durante menos de 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones para su compra, no tiene derecho a un pago por vivienda de reemplazo; sin embargo, puede tener derecho al reembolso de los gastos de mudanza y otros gastos relacionados.

Propietarios de 90 Días que Optan por Alquilar

Se calculará un monto de alquiler basado en la determinación del alquiler justo de mercado de la vivienda adquirida, comparado con una vivienda de alquiler comparable disponible en el mercado. La diferencia se multiplicará por 42. En ningún caso el pago de asistencia para el alquiler excederá la cantidad que el propietario habría recibido como pago por vivienda de reemplazo.

Para Propietarios Ocupantes e Inquilinos de 90 Días o Más

Este pago está diseñado para permitirle alquilar una vivienda de reemplazo comparable, decente, segura y sanitaria durante un período de 42 meses. Si usted elige alquilar una vivienda de reemplazo y el costo del alquiler y los servicios públicos es mayor que lo que estaba pagando,

puede ser elegible para un pago de asistencia de alquiler. SCDOT determinará el pago máximo que usted puede recibir de acuerdo con los procedimientos establecidos.

El pago de asistencia de alquiler se realizará en una suma global, a menos que SCDOT determine que el pago debe efectuarse en cuotas. Usted deberá alquilar y ocupar una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria dentro de un (1) año a partir del desplazamiento para ser elegible.

Ejemplo: Suponga que usted ha estado pagando \$900.00 mensuales de alquiler por la unidad de vivienda que ocupaba y que fue adquirida por SCDOT. También paga \$170.00 mensuales por servicios públicos (electricidad, gas, agua y alcantarillado). El cálculo del pago de asistencia de alquiler siempre incluye el costo de los servicios públicos básicos, así como el costo del alquiler. Si el alquiler incluye los servicios públicos, no es necesario un cálculo separado.

Después de un estudio del mercado de alquiler, SCDOT determina que una unidad de alquiler de reemplazo, que es decente, segura, sanitaria y comparable a la suya, está disponible por \$1,050.00 mensuales. Se estima que el costo promedio mensual de los servicios públicos para la unidad de reemplazo será de \$220.00 mensuales. El pago máximo de asistencia de alquiler que usted puede recibir es de \$200.00 mensuales durante un período de 42 meses, o un total de \$8,400.00.

PAGO INICIAL



Si usted es un propietario que ha ocupado la vivienda por menos de 90 días, o un inquilino por 90 días o más antes de que se haya hecho una oferta para comprar la propiedad, puede ser elegible para un pago de enganche, que no exceda el monto de cualquier subsidio de alquiler previamente determinado o no exceda \$9,570.00. Como inquilino, debe comprar una vivienda dentro de un (1) año a partir de la fecha en que se mude; o, como propietario, dentro de un (1) año a partir de la fecha en que se mude o de la fecha del pago por la propiedad adquirida por SCDOT, lo que ocurra más tarde. También puede ser reembolsado por gastos incidentales tales como costos de búsqueda de título, honorarios de registro y otros; sin embargo, el pago de enganche y los costos de cierre elegibles no pueden exceder el subsidio de alquiler previamente determinado. El pago para un propietario ocupante desplazado no deberá exceder el monto que habría recibido un propietario de 90 días por la misma propiedad. El monto total del pago de enganche debe aplicarse al precio de compra.

VIVIENDAS PREFABRICADAS



Los ocupantes de viviendas prefabricadas también son elegibles para beneficios de reubicación y servicios de asesoramiento. Para los pagos por vivienda de reemplazo, la condición del ocupante como propietario o inquilino se determina por la propiedad o el arrendamiento de la vivienda prefabricada en sí, no del terreno.

Por lo general, SCDOT considera que las viviendas prefabricadas son propiedad personal, debido a que no están fijadas de manera permanente al terreno. Por lo tanto, cuando una vivienda prefabricada es desplazada, usted será elegible para los costos de traslado de la vivienda, incluyendo el desmontaje, transporte, reensamblaje, anclaje de la unidad y cargos de conexión de servicios públicos. También se trasladarán y reensamblarán porches, terrazas, zócalos y toldos que no sean adquiridos. Se pagarán gastos razonables por el embalaje y aseguramiento de la propiedad personal ubicada dentro de la vivienda, utilizando las opciones de mudanza descritas anteriormente. Su agente de derecho de vía discutirá sus requisitos específicos de elegibilidad y le asistirá durante su mudanza.

Si la vivienda prefabricada no puede ser trasladada a otro sitio debido a la antigüedad o condición de la estructura, SCDOT puede ofrecer comprar la vivienda. El precio de compra se basará en el valor justo de mercado de la vivienda.

Si la vivienda prefabricada está fijada de manera permanente al terreno y no puede ser trasladada a otro sitio, la vivienda puede considerarse parte del bien inmueble. En ese caso, el terreno y la vivienda prefabricada serán adquiridos por SCDOT mediante el proceso de adquisición de bienes inmuebles.

REUBICACIÓN NO RESIDENCIAL

Pago de Costos de Mudanza para Empresas, Granjas y Organizaciones Sin Fines de Lucro

Si usted es una persona desplazada no residencial, puede optar por un pago fijo o el reembolso de los gastos de mudanza elegibles, reales, razonables y necesarios (según lo determine SCDOT). Existen tres opciones para los gastos de mudanza:

1. Mudanza comercial – Basada en cotizaciones; los gastos reales de mudanza se pagan cuando están respaldados por recibos.
2. Mudanza propia negociada – Negociada entre SCDOT y la persona desplazada; este monto no puede exceder la cotización aceptable más baja obtenida de empresas de mudanza calificadas.
3. Pago en lugar de los gastos reales de mudanza – Basado en las ganancias netas promedio del negocio durante los dos (2) años anteriores al desplazamiento; el pago mínimo es de \$1,000.00 y el máximo es de \$53,200.00. Se aplican otros requisitos que el agente de derecho de vía explicará.
4. Si SCDOT considera que un bien personal es de bajo valor y gran volumen, y el costo de mudanza es desproporcionado en relación con su valor (como minerales, metales, rocas o tierra vegetal), el pago permitido por costos de mudanza no excederá el menor de los siguientes montos: el que se obtendría si la propiedad se vendiera en el lugar, o el costo de reemplazo de una cantidad comparable entregada en el sitio de reemplazo.

Pérdida Directa Real de Bienes Personales Tangibles

Proporciona una opción al propietario del negocio para utilizar los fondos de la mudanza como pago por abandonar (no trasladar) artículos específicos o bienes personales. La empresa desplazada puede optar por vender estos bienes, con la autorización de la agencia, o donarlos. La persona desplazada podrá entonces recibir el menor de los siguientes montos:

1. El valor justo de mercado del bien en su ubicación actual, en su estado para uso continuo, menos los ingresos de la venta; o
2. El costo de trasladar el bien.

Compra de Bienes Personales Sustitutos

La empresa desplazada puede decidir utilizar los fondos de la mudanza para ayudar en la compra de equipo sustituto u otros bienes personales. Una empresa puede optar por comprar bienes personales y recibir el menor de los siguientes montos:

1. El costo de reemplazo, incluyendo el costo de instalación, menos los ingresos de la venta o intercambio del bien reemplazado; o
2. El costo estimado de trasladar y reinstalar el bien reemplazado.

Gastos de Búsqueda

Si usted es propietario de un negocio o de una explotación agrícola desplazada, puede tener derecho al reembolso de los gastos reales, que no excedan los \$5,000.00, que SCDOT determine como razonables, incurridos en la búsqueda de una ubicación de reemplazo, incluyendo:

1. Transporte.
2. Alimentación y alojamiento fuera del hogar, cuando sea necesario.
3. Tiempo dedicado a la búsqueda, basado en un salario o ingresos razonables.
4. Honorarios pagados a un agente inmobiliario o corredor para
5. Facturas con recibos. Todos los gastos reclamados, excepto el valor del tiempo realmente dedicado a la búsqueda, deben estar respaldados por facturas con recibo.
6. El pago por el tiempo realmente dedicado a la búsqueda por parte de una o más personas debe estar documentado y la tarifa por hora debe ser razonable. Una declaración certificada con las fechas y horas dedicadas, incluyendo los lugares visitados y las personas contactadas, debe acompañar la reclamación.

En lugar de los \$5,000.00 para una búsqueda detallada, usted puede optar por recibir \$1,000.00 con documentación mínima o sin necesidad de documentación.

Pagos fijos en lugar de los gastos reales de mudanza y gastos relacionados

Las empresas, explotaciones agrícolas y organizaciones sin fines de lucro desplazadas pueden ser elegibles para un pago fijo en lugar de (en sustitución de) los gastos reales de mudanza, las pérdidas de bienes personales, los gastos de búsqueda y los gastos de reubicación. El pago fijo no podrá ser inferior a \$1,000.00 o mayor que \$53,200.00.

Para que un negocio sea elegible para un pago fijo, el SCDOT debe determinar lo siguiente:

1. El negocio posee o alquila bienes muebles que deben ser trasladados debido al desplazamiento.
2. El negocio no puede ser reubicado sin una pérdida sustancial de su clientela o base de clientes existente.
3. El negocio no forma parte de una empresa comercial que tenga más de otros tres negocios dedicados a la misma actividad o a una actividad similar, bajo la misma propiedad, y que no estén siendo desplazados por el SCDOT.
4. El negocio contribuyó de manera sustancial a los ingresos del operador del negocio desplazado durante dos años fiscales anteriores al desplazamiento.

Los requisitos de elegibilidad para las organizaciones sin fines de lucro son ligeramente diferentes de los requisitos para las empresas. Los cálculos para las organizaciones sin fines de lucro también difieren, y el pago se calcula sobre la base de los ingresos brutos anuales promedio menos los gastos administrativos correspondientes al período de dos años especificado. Si usted está interesado en un pago fijo, por favor consulte a su agente de derecho de vía para obtener información adicional.

Cálculo de su Pago Fijo

El pago fijo para una empresa o una granja desplazados se basa en el promedio de las ganancias netas de dos años fiscales inmediatamente anteriores al año fiscal en el que ocurrió el desplazamiento, o en un período de dos años que el SCDOT considere más representativo. Usted debe proporcionar al SCDOT pruebas de las ganancias netas para

respaldar su reclamación. Las pruebas de las ganancias netas pueden documentarse mediante declaraciones de impuestos sobre la renta, estados financieros certificados u otra evidencia razonable aceptable para el SCDOT.

Gastos de Restablecimiento del Negocio

Una pequeña empresa, granja u organización sin fines de lucro (distinta de un anuncio publicitario exterior) puede ser elegible para un pago que no exceda de \$50,000.00 por los gastos realmente incurridos en la reubicación y el restablecimiento de la empresa en un sitio de reemplazo. Para calificar, la empresa, granja u organización sin fines de lucro no debe tener más de 500 empleados trabajando en el lugar que será desplazado por un proyecto de carretera.

Los gastos de restablecimiento pueden incluir, entre otros:

1. Reparaciones o mejoras a la propiedad inmobiliaria de reemplazo requeridas por leyes, códigos u ordenanzas federales, estatales o locales.
2. Modificaciones a la propiedad inmobiliaria de reemplazo para hacer que la(s) estructura(s) sea(n) adecuada(s) para la operación.
3. Costos de construcción e instalación de letreros publicitarios exteriores.
4. Redecoración o reemplazo, como pintura, empapelado, paneles y alfombrado, cuando sea requerido por la condición del sitio de reemplazo.
5. Publicidad de la nueva ubicación.
6. Costo estimado incrementado de operación en el sitio de reemplazo durante los primeros dos años para conceptos como: cargos de arrendamiento o alquiler; impuestos sobre bienes muebles o inmuebles; primas de seguro; cargos por servicios públicos (excluyendo tarifas de impacto).
7. Otros conceptos que el SCDOT determine que sean esenciales para el restablecimiento.

Hay gastos no elegibles, por lo que por favor solicite al Agente de Derecho de Vía que le explique este tipo de pago.

Gastos de Restablecimiento del Arrendador

Un propietario que funciona como arrendador puede ser considerado una pequeña empresa y puede ser elegible para un pago que no exceda de \$50,000.00 por los gastos realmente incurridos en el restablecimiento de la propiedad de alquiler en un sitio de reemplazo. Para calificar, el arrendador debe cumplir con los siguientes criterios:

1. Verificar que los ingresos del negocio de alquiler contribuyan de manera sustancial al arrendador; lo más probable es que se verifique mediante las declaraciones de impuestos del año anterior.
2. Debe restablecer la(s) estructura(s) existente(s) en un terreno separado fuera de los límites del proyecto.
3. La(s) unidad(es) existente(s) no debe(n) estar ya en el mercado para alquiler o venta, ni estar ya alquilada(s).

Los gastos de restablecimiento pueden incluir, pero no se limitan:

1. Reparaciones o mejoras a la propiedad inmobiliaria de reemplazo requeridas por leyes, códigos u ordenanzas federales, estatales o locales.
2. Modificaciones a la propiedad inmobiliaria de reemplazo para hacer que la(s) estructura(s) sea(n) adecuada(s) para la operación.
3. Costos de construcción e instalación de letreros publicitarios exteriores.
4. Redecoración o reemplazo, como pintura, empapelado, paneles y alfombrado, cuando sea requerido por la condición del sitio de reemplazo.
5. Publicidad de la nueva ubicación.
6. Costo estimado incrementado de operación en el sitio de reemplazo durante los primeros dos años para conceptos como: impuestos sobre bienes muebles o inmuebles; primas de seguro; cargos por servicios públicos (excluyendo tarifas de impacto).
7. Otros conceptos que el SCDOT determine que sean esenciales para el restablecimiento.

Hay gastos no elegibles, por lo que por favor solicite al Agente de Derecho de Vía que le explique este tipo de pago.

FUENTES DE AYUDA Y PROCESO DE APELACIÓN



Todas las cuestiones o preguntas relacionadas con la compra de su propiedad, el derecho de vía propuesto o la asistencia de reubicación deben dirigirse al Agente de Derecho de Vía que esté a cargo de su adquisición.

En caso de que no esté de acuerdo con la determinación de elegibilidad o con el monto del pago de reubicación, puede presentar una apelación dentro de los 60 días posteriores a la oferta de beneficios o a la determinación de elegibilidad por parte del SCDOT. El Agente de Derecho de Vía que maneja su caso le proporcionará los formularios correspondientes e instrucciones completas sobre cómo llenarlos y las instrucciones de envío. Los documentos de respaldo y las razones de la apelación deben enviarse al Director of Right of Way, South Carolina Department of Transportation (Departamento de Transporte de Carolina del Sur), P.O. Box 191, Columbia, South Carolina 29202.

Si tiene alguna pregunta o desea información adicional sobre la asistencia de reubicación o asuntos de derecho de vía antes de que los agentes del SCDOT sean asignados al proyecto que le afecte, puede obtener esta información escribiendo al Director of Right of Way, South Carolina Department of Transportation, P.O. Box 191, Columbia, SC 29202-0191. También puede obtener copias adicionales de este folleto escribiendo a la misma dirección.



South Carolina Department of Transportation

P.O. Box 191, Columbia, SC 29202-0191