

General Notice - Landlord

INSERT DATE

INSERT DISPLACEE NAME
INSERT DISPLACEE ADDRESS

Relocation Assistance Program General Notice of Relocation Rights for Landlords

Project Title: INSERT PROJECT TITLE
Parcel No.: INSERT PARCEL NO.
Displacee No: INSERT DISPLACEE NO.

Estimado(a) INSERT DISPLACEE NAME:

Por medio de este aviso le informamos que el Departamento de Transporte del estado de Washington (WSDOT, por sus siglas en inglés) tiene programado comprar la propiedad que usted posee en INSERT DISPLACEE ADDRESS para un proyecto de mejora del transporte. Si la propiedad se adquiere como está planificado, usted deberá mudar todos los bienes muebles que pueda tener en el lugar.

Como propietario, usted no puede impedir que los empleados autorizados del WSDOT notifiquen a sus locatarios sobre los beneficios que pueden recibir en virtud de la Ley Uniforme de Reubicación y la Ley de Políticas de Adquisición de Inmuebles de 1970, y sus modificatorias (URA) 49 CFR 24. Entienda que redundará en su beneficio que nos permita explicar a sus locatarios los requisitos y las obligaciones que deben cumplir para recibir los beneficios e informarles que la reubicación no es urgente. Si el locatario se muda antes de que usted reciba una oferta, no podrá acceder a los derechos de reubicación.

Las empresas, los establecimientos agrícolas y las organizaciones sin fines de lucro desplazadas con motivo de este proyecto pueden tener derecho a recibir asistencia para reubicación como se describe en forma general en esta carta y en el Folleto del Programa de Asistencia para Reubicación que se le entregará. La ley y las reglamentaciones legales vigentes que rigen la asistencia para reubicación están incluidas en el Código de los Estados Unidos, 42 USD 4601 y siguientes, la Ley Pública 91-646 y los reglamentos de aplicación que se encuentran en el Código de Reglamentaciones Federales, 49 CFR Parte 24 y en el Código Revisado de Washington, RCW 8.26 y los reglamentos de aplicación del Código Administrativo de Washington WAC 468-100.

Requisitos de calificación

Para calificar a fin de recibir los derechos de reubicación, usted debe ser dueño de la propiedad antes de la fecha en que el WSDOT adquiera la propiedad. Si usted se muda

antes de la oferta, es posible que pierda su elegibilidad para recibir pagos de asistencia para reubicación. Para calificar como empresa, deberá estar comprendido en la definición de empresa y declarar los ingresos por alquileres en sus impuestos. Se deben presentar copias de sus últimas declaraciones de impuestos como comprobante de sus ingresos por alquileres. Si no presenta copias de sus declaraciones de impuestos se le pagarán solamente los gastos de mudanza y no podrá recibir gastos de reubicación. Comuníquese conmigo antes de mudarse para evitar la pérdida de algún derecho. Si usted debe mudarse, recibirá un Aviso de Elegibilidad para Reubicación y Derechos y Garantía de 90 días donde se le explicarán sus derechos de reubicación en forma detallada.

Una persona extranjera que no tiene residencia legal en los Estados Unidos no cumple con los requisitos para recibir servicios de asesoramiento para reubicación ni pagos para reubicación, a menos que esa condición de no elegibilidad pueda causar una dificultad excepcional y extremadamente inusual para un cónyuge, padre o hijo que califica para recibir estos beneficios como se define en el Código Administrativo de Washington (WAC) 468-100-208.

Algunos de los derechos de asistencia para reubicación son los siguientes (se debe acompañar comprobante en todos los casos):

- Gastos directos de mudanza a una distancia máxima de 50 millas por traslado de bienes muebles.
- Costos de búsqueda de nuevo lugar (hasta \$2,500), el área de búsqueda se limita a una distancia de 50 millas del sitio desalojado.
- Gastos de reubicación hasta \$50,000 por gastos incurridos en reinstalar su negocio (no puede usarse para una construcción nueva o para la compra de bienes de capital).
- Gastos adicionales y gastos relacionados con la mudanza.
- Asesoramiento conforme a lo siguiente:
Un especialista en reubicación estará disponible para responder cualquier pregunta relativa a su caso de reubicación. Se le proporcionará asistencia para completar los formularios de reclamos. Si usted lo solicita, le brindaremos información sobre la disponibilidad, los precios de compra, y/o costos de alquiler correspondientes a un nuevo lugar.

Ocupación de la propiedad

Cuando corresponda, usted recibirá un Aviso de Elegibilidad y Derechos de Reubicación y Garantía de 90 días que le indicará la fecha más temprana en la que se le solicitaría desocupar la propiedad.

Revisión de una decisión del WSDOT

Si usted no está de acuerdo con una decisión del WSDOT en cuanto a su elegibilidad para el derecho de reubicación o el monto que le corresponde recibir, podrá solicitar la revisión informal de la decisión mediante una carta en la cual explicará el motivo de su queja dentro de los 30 días de haber recibido la decisión dirigida a:

NAME
DATE
Página 3

Washington State Department of Transportation
Acquisition Program Manager
Real Estate Services
PO Box 47338
Olympia, WA 98504-7338

Si usted está en desacuerdo con la decisión del Director del Programa de Asistencia de Reubicación, usted puede solicitar una audiencia de resolución judicial como se indica en la sección “Derecho de apelar una decisión del WSDOT” a continuación.

Derecho de apelar una decisión del WSDOT

Usted también tiene derecho a apelar una decisión del WSDOT, incluida la mía, sin solicitar la revisión por parte del Director del Programa de Adquisición mediante la presentación de una solicitud de audiencia de resolución judicial ante un juez de derecho administrativo de la Oficina de Audiencias Administrativas. Usted puede presentar una solicitud para una audiencia de resolución judicial mediante la notificación de una petición de audiencia de resolución judicial conforme al Capítulo 468-100 del WAC dentro de los 60 días de haber recibido la decisión del WSDOT que usted desea apelar por correo certificado o registrado o notificación personal dirigida a:

Washington State Department of Transportation
Office of the Secretary
Transportation Building
310 Maple Park Drive
Olympia, WA 98504-7316

Esperamos ofrecerle toda la ayuda posible. Tenga a bien firmar el acuse de recibo a continuación para que conste en nuestros registros que recibió esta carta. Si necesita alguna aclaración o desea hacer alguna consulta, no dude en comunicarse conmigo.

Atentamente,

INSERT SPECIALIST'S NAME
Relocation Specialist
Real Estate Services
INSERT SPECIALIST'S ADDRESS
INSERT SPECIALIST'S PHONE # AND FAX #
INSERT E-MAIL ADDRESS

Acuse de recibo de Folleto de Aviso General de Derechos de Reubicación y Asistencia para Reubicación

Firma: _____

Fecha: _____