



## BUSINESS DAMAGES PROCESS



The rights explained in this pamphlet are derived from Chapter 73, Florida Statutes. The relevant portions of Chapter 73 concerning the real estate acquisition process of real property are provided for your information at [www.FDOT.gov](http://www.FDOT.gov).

Effective: October 11, 2017

The Florida Department of Transportation's (FDOT) mission is to provide a safe transportation system that ensures the mobility of people and goods, enhances economic prosperity and preserves the quality of our environment and communities.

To accomplish our mission, sometimes there may be impacts on a business located on the property acquired. Because you are the business owner occupying property needed for a transportation facility, we have prepared this pamphlet to briefly explain our business damages process as well as your rights and options.

### INTRODUCTION TO BUSINESS DAMAGES

As the owner of a business located on property acquired by the Florida Department of Transportation (FDOT) for a transportation project, you may be eligible to receive compensation for damages directly caused by the acquisition. This pamphlet explains how an eligible business may file a claim for business damages.

You will receive a letter notifying you of your legal rights either at the time we make a written purchase offer to the owner of the real estate on which your business is located or shortly thereafter. The letter will explain the nature of the project and describe the portion of the property we need to acquire. The letter will also provide contact information for FDOT's office where you can obtain additional information about the property and project.



Also, we may reimburse you for certain fees and costs you incur as a result of an eligible business damages claim, such as attorney and/or accountant or business damages expert fees. However, FDOT cannot pay fees and costs if your business is not eligible for damages.

### BUSINESS DAMAGES ELIGIBILITY CRITERIA

To be eligible for a business damages payment, your business must meet the following conditions:

- The business must hold a property interest in the portion of the property being acquired by FDOT.
- The acquisition must be a partial acquisition of the property on which your business is located. Your business will not qualify for damages if FDOT acquires all of the real estate on which your business is located.
- Your business must have been in operation on the site for at least five years immediately prior to FDOT's acquisition.
- You must be able to show that any damages you are claiming result directly from the loss of property. The effects of construction activities or other effects incidental to construction are not compensable.

### FILING A BUSINESS DAMAGES CLAIM

You may claim business damages if your business is damaged by FDOT's acquisition and it is eligible as described in the section entitled **Business Damages Eligibility Criteria**.

If you claim damages, you must submit a good faith written offer to settle your business damages claim to FDOT no later than **180 days** after you receive the letter described in the **Introduction to Business Damages**.



You must send your offer by certified mail to FDOT's Right of Way Office at the address provided in the letter described in the **Introduction to Business Damages**. If you share ownership of the business with others, you should coordinate with the other owners and provide only one business damages claim for the business.

Your offer to settle your business damages claim must include an explanation of the nature, extent and monetary amount of the damages you are claiming. The offer must be prepared by:

- You as the business owner,
- A certified public accountant, or
- A business damages expert familiar with the operations of your business.

With your offer, you must also provide copies of your business records for the five years immediately preceding the date of FDOT's letter as described in the **Introduction to Business Damages**.

Within 120 days after we receive your offer, we will send you a written response by certified mail. We will either accept your offer, reject your offer, or make a counteroffer for settlement of your claim. If you do not provide records as described in **Filing A Business Damages Claim**, we will send you a notification requesting the records needed and provide you a written counteroffer within 90 days following our receipt of the additional records.

### SETTLEMENT OF THE BUSINESS DAMAGES CLAIM

If we reach agreement on the amount of your business damages, we will schedule a business damages closing. Additionally, you must also provide us copies of all work produced and invoices detailing the services performed by your experts for whom you are seeking reimbursement. FDOT will pay based on the usual and customary rates for such services charged in the community where your business is located.



If we reach agreement on the amount of your business damages, but cannot agree on the amount of the fees and costs to be paid by FDOT, we can go forward with the business damages closing and defer the payment of the fees and costs. You have the right to file an action in the Circuit Court and have the court decide the amount to be paid if we cannot agree on an amount for fees and costs.



If your claim for business damages is resolved in a condemnation proceeding, the reasonable costs you incur, other than attorney fees, will be paid as determined by the court. If we accept your initial good faith offer or you accept our initial counteroffer, the amount of attorney fees will be based on the amount you would be expected to pay if FDOT were not responsible for the fees. Otherwise, we will pay attorney fees based on a statutory formula.

### FDOT CONTACT INFORMATION

Be assured, we want to compensate you for eligible damages your business experiences as a result of our acquisition. You can help us do this by providing all of the records needed to substantiate your claim for damages and working with us to arrive at a mutually satisfactory settlement.

Please feel free to contact us if you have additional questions or if you need more information about the project or the business damages process.

DISTRICT	COUNTIES IN THE DISTRICT	TELEPHONE #
1	Charlotte, Collier, DeSoto, Glades, Hardee, Hendry, Highlands, Lee, Manatee, Okeechobee, Polk & Sarasota	(863) 519-2401
2	Alachua, Baker, Bradford, Clay, Columbia, Dixie, Duval, Gilchrist, Hamilton, Lafayette, Levy, Madison, Nassau, Putnam, Suwannee, St. Johns, Taylor & Union	(386) 758-3743
3	Bay, Calhoun, Escambia, Franklin, Gadsden, Gulf, Holmes, Jackson, Jefferson, Leon, Liberty, Okaloosa, Santa Rosa, Wakulla, Walton & Washington	(850) 330-1250
4	Broward, Palm Beach, Martin, St. Lucie & Indian River	(954) 777-4242
5	Brevard, Flagler, Lake, Marion, Orange, Osceola, Seminole, Sumter & Volusia	(386) 943-5087
6	Miami-Dade & Monroe	(305) 470-5150
7	Citrus, Hernando, Hillsborough, Pasco & Pinellas	(813) 975-6722
Turnpike	Any county on Florida's Turnpike	(407) 264-3436



# PROCESO DE COMPENSACIÓN POR DAÑOS A EMPRESAS



Los derechos explicados en este panfleto se derivan del Capítulo 73 de los Estatutos de Florida. Las porciones relevantes del Capítulo 73 concernientes al proceso de adquisición de inmuebles son suministradas para su información [www.FDOT.gov](http://www.FDOT.gov).

En vigencia desde: 11 de Octubre de 2017

La misión del Departamento de Transporte de Florida (FDOT) es proporcionar un sistema de transporte seguro que garantice la movilidad de las personas y los bienes, mejore la prosperidad económica y preserve la calidad de nuestro medio ambiente y nuestras comunidades.

A fin de cumplir con nuestra misión, en ocasiones pueden producirse efectos negativos en una empresa ubicada en la propiedad adquirida. Puesto que usted es dueño de la empresa que ocupa una propiedad que se necesitará para una vía de transporte, hemos preparado este panfleto en el que se explica brevemente nuestro proceso de compensación por daños, así como sus derechos y opciones.

## INTRODUCCIÓN A LA COMPENSACIÓN POR DAÑOS A EMPRESAS

Como dueño de una empresa ubicada en una propiedad a ser adquirida por el Departamento de Transporte de Florida (FDOT) para un proyecto de transporte, usted puede tener derecho a recibir compensación por daños causados directamente por la adquisición. En este panfleto se explica cómo las empresas elegibles pueden reclamar el pago de compensación por daños.

Usted recibirá una carta en la que se le explicarán sus derechos legales ya sea al mismo tiempo en que le hagamos una oferta de compra por escrito al dueño de la propiedad en la que está ubicada su empresa o poco tiempo después. En la carta se explicará la naturaleza del proyecto y se describirá la porción de la propiedad que necesitaremos adquirir. Además, en la carta le proporcionaremos un punto de contacto para la oficina del FDOT en la que podrá obtener información adicional sobre la propiedad y el proyecto.



Asimismo, es posible que le reembolsemos ciertos honorarios y costos en que usted incurra como resultado de un reclamo por daños a empresa elegibles, tales como honorarios de abogados y/o contadores u honorarios de expertos en daños a empresas. Sin embargo, el FDOT no pagará honorarios ni costos si su empresa no es elegible para recibir compensación.

## CRITERIOS DE ELEGIBILIDAD PARA COMPENSACIÓN POR DAÑOS A EMPRESAS

Para ser elegible para pago de compensación por daños, su empresa debe cumplir con los siguientes criterios:

- La empresa debe tener un interés en propiedad o porción de la propiedad que adquirirá el FDOT.
- La adquisición debe ser una adquisición parcial de la propiedad en la que está ubicada su empresa. Su empresa no calificará para recibir compensación por daños si el FDOT adquiere la totalidad de la propiedad en el que está ubicada su empresa.
- Su empresa debe haber estado operativa en el lugar por lo menos cinco años antes de la adquisición por parte del FDOT.
- Usted debe estar en capacidad de demostrar que los daños que reclama son resultado directo de la pérdida de la propiedad. Los efectos de las actividades de construcción u otros efectos incidentales a la construcción no son compensables.

## PRESENTACIÓN DE RECLAMO POR DAÑOS A EMPRESAS

Usted puede presentar una solicitud de compensación por daños si su empresa resulta afectada por la adquisición del FDOT y reúne los criterios de elegibilidad, tal y como se describen en la sección titulada **Criterios de Elegibilidad para Compensación por Daños a Empresas**.

Si decide presentar un reclamo de compensación por daños, deberá presentar una oferta de buena fe por escrito de indemnización de daños ante el FDOT a más tardar **180 días** después de recibir la carta descrita en la **Introducción a la Compensación por Daños a Empresas**.



Deberá enviar su oferta por correo certificado a la oficina de servidumbre de paso (*Office of Right of Way*) del FDOT, a la dirección indicada en la carta descrita en la **Introducción a la Compensación por Daños a Empresas**. Si usted comparte derechos de propiedad de la empresa con otras personas, deberá coordinar con los otros dueños para presentar un único reclamo de compensación por daños a la empresa.

Su oferta de indemnización de daños deberá incluir una explicación de la naturaleza, alcance y suma monetaria de los daños por los que usted reclama. La oferta deberá ser preparada por:

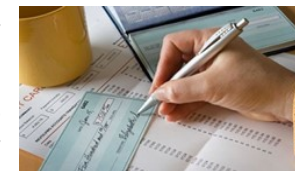
- Usted como dueño de la empresa,
- Un contador público certificado, o
- Un experto en daños a empresas familiarizado con las operaciones de su empresa.

Junto con su oferta, también deberá presentar copias de los registros de su empresa correspondientes a los cinco años anteriores a la fecha de la carta del FDOT como se describe en la **Introducción a la Compensación por Daños a Empresas**.

En un lapso de 120 días contados a partir de que recibamos su oferta, le enviaremos una respuesta por escrito por correo certificado. Nosotros podemos aceptar su oferta, rechazarla, o haremos una contra oferta de compensación por daños. Si no presenta los registros descritos en la sección **Presentación de Reclamo por Daños a Empresas**, le enviaremos una notificación para solicitarle los registros requeridos y le haremos una contraoferta por escrito en un lapso de 90 días después de que hayamos recibido los registros adicionales.

## INDEMNIZACIÓN DEL RECLAMO POR DAÑOS A LA EMPRESA

Si llegamos a un acuerdo sobre la suma de los daños a su empresa, programaremos una transacción de cierre de compensación por daños. Adicionalmente, usted también deberá presentarnos copias de todo el trabajo producido y las facturas que detallen los servicios prestados por sus expertos por los cuales usted solicita reembolso. FDOT pagará las tarifas usuales y acostumbradas para dichos servicios que se cobran en la comunidad en la que está ubicada su empresa.



Si llegamos a un acuerdo sobre la suma de los daños a su empresa, pero no llegamos a un acuerdo sobre la suma de honorarios y costos que debe pagar el FDOT, podemos continuar con la transacción de cierre de compensación por daños y diferir el pago de honorarios y costos. Usted tiene derecho a iniciar un litigio en el Tribunal de Circuito y dejar que el tribunal decida la suma que deberá pagarse si no podemos llegar a un acuerdo sobre la suma de honorarios y costos.



Si su reclamo de compensación por daños se resuelve en un proceso de expropiación, los costos razonables en que usted incurra, distintos a los honorarios de abogados, se pagarán según lo que determine el tribunal. Si aceptamos su oferta de buena fe inicial o usted acepta nuestra contraoferta inicial, la suma de honorarios de abogados se basará en la suma que usted pagaría si el FDOT no fuera responsable de dichos honorarios. De otra manera, pagaremos honorarios de abogados según una fórmula reglamentaria.

## INFORMACIÓN DE CONTACTO DEL FDOT

Tenga la seguridad de que deseamos compensarlo por daños elegibles que sufra su empresa como resultado de nuestra adquisición. Puede ayudarnos en esta labor suministrándonos todos los documentos necesarios para sustentar su reclamo y colaborando con nosotros para llegar a un acuerdo de indemnización satisfactoria para ambas partes.

No titubee en contactarnos si tiene preguntas adicionales o si necesita más información sobre el proyecto o el proceso de compensación por daños a empresas.

DISTRITO	CONDADOS EN EL DISTRITO	# DE TELÉFONO
1	Charlotte, Collier, DeSoto, Glades, Hardee, Hendry, Highlands, Lee, Manatee, Okeechobee, Polk y Sarasota	(863) 519-2401
2	Alachua, Baker, Bradford, Clay, Columbia, Dixie, Duval, Gilchrist, Hamilton, Lafayette, Levy, Madison, Nassau, Putnam, Suwannee, St. Johns, Taylor y Union	(386) 758-3743
3	Bay, Calhoun, Escambia, Franklin, Gadsden, Gulf, Holmes, Jackson, Jefferson, Leon, Liberty, Okaloosa, Santa Rosa, Wakulla, Walton y Washington	(850) 330-1250
4	Broward, Palm Beach, Martin, St. Lucie y Indian River	(954) 777-4242
5	Brevard, Flagler, Lake, Marion, Orange, Osceola, Seminole, Sumter y Volusia	(386) 943-5087
6	Miami-Dade y Monroe	(305) 470-5150
7	Citrus, Hernando, Hillsborough, Pasco y Pinellas	(813) 975-6722
Turnpike	Cualquier condado en la Turnpike de Florida	(407) 264-3436