Appendix B

Summary of Relocation Benefits

Appendix B: Summary of Relocation Benefits

DECLARATION OF POLICY

"The purpose of this title is to establish a uniform policy for fair and equitable treatment of persons displaced as a result of federal and federally assisted programs in order that such persons shall not suffer disproportionate injuries as a result of programs designed for the benefit of the public as a whole."

The Fifth Amendment to the U.S. Constitution states, "No Person shall…be deprived of life, liberty, or property, without due process of law, nor shall private property be taken for public use without just compensation." The Uniform Act sets forth in statute the due process that must be followed in Real Property acquisitions involving federal funds. Supplementing the Uniform Act is the government-wide single rule for all agencies to follow, set forth in 49 Code of Federal Regulations, Part 24. Displaced individuals, families, businesses, farms, and nonprofit organizations may be eligible for relocation advisory services and payments, as discussed below.

FAIR HOUSING

The Fair Housing Law (Title VIII of the Civil Rights Act of 1968) sets forth the policy of the United States to provide, within constitutional limitations, for fair housing. This Act, and as amended, makes discriminatory practices in the purchase and rental of most residential units illegal. Whenever possible, minority persons shall be given reasonable opportunities to relocate to any available housing regardless of neighborhood, as long as the replacement dwellings are decent, safe, and sanitary and are within their financial means. This policy, however, does not require the Department to provide a person a larger payment than is necessary to enable a person to relocate to a comparable replacement dwelling.

Any persons to be displaced will be assigned to a relocation advisor, who will work closely with each displacee in order to see that all payments and benefits are fully utilized, and that all regulations are observed, thereby avoiding the possibility of displacees jeopardizing or forfeiting any of their benefits or payments. At the time of the initiation of negotiations (usually the first written offer to purchase), owner-occupants are given a detailed explanation of the state's relocation services. Tenant occupants of properties to be acquired are contacted soon after the initiation of negotiations, and also are given a detailed explanation of the Caltrans Relocation Assistance Program. To avoid loss of possible benefits, no individual, family, business, farm, or nonprofit organization should commit to purchase or rent a replacement property without first contacting a Department relocation advisor.

RELOCATION ASSISTANCE ADVISORY SERVICES

In accordance with the Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970, as amended, the Department will provide relocation advisory assistance to any person, business, farm or nonprofit organization displaced as a result of the acquisition of real property for public use, so long as they are legally present in the United States. The Department will assist eligible displacees in obtaining comparable replacement housing by providing current and continuing information on the availability and prices of both houses for sale and rental units that are "decent, safe and sanitary." Nonresidential displacees will receive information on comparable properties for lease or purchase (For business, farm and nonprofit organization relocation services, see below).

Residential replacement dwellings will be in a location generally not less desirable than the displacement neighborhood at prices or rents within the financial ability of the individuals and families displaced, and reasonably accessible to their places of employment. Before any displacement occurs, comparable replacement dwellings will be offered to displacees that are open to all persons regardless of race, color, religion, sex, national origin, and consistent with the requirements of Title VIII of the Civil Rights Act of 1968. This assistance will also include the supplying of information concerning Federal and State assisted housing programs, and any other known services being offered by public and private agencies in the area.

Persons who are eligible for relocation payments and who are legally occupying the property required for the project will not be asked to move without first being given at least 90 days written notice. Residential occupants eligible for relocation payment(s) will not be required to move unless at least one comparable "decent, safe and sanitary" replacement dwelling, available on the market, is offered to them by the Department.

RESIDENTIAL RELOCATION PAYMENTS

The Relocation Assistance Program will help eligible residential occupants by paying certain costs and expenses. These costs are limited to those necessary for or incidental to the purchase or rental of a replacement dwelling and actual reasonable moving expenses to a new location within 50 miles of the displacement property. Any actual moving costs in excess of the 50 miles are the responsibility of the displacee. The Residential Relocation Assistance Program can be summarized as follows:

MOVING COSTS

Any displaced person, who lawfully occupied the acquired property, regardless of the length of occupancy in the property acquired, will be eligible for reimbursement of moving costs. Displacees will receive either the actual reasonable costs involved in moving themselves and personal property up to a maximum of 50 miles, or a fixed payment based on a fixed moving cost schedule. Lawful occupants who move into the displacement property after the initiation of negotiations must wait until the Department obtains control of the property in order to be eligible for relocation payments.

Purchase Differential

In addition to moving and related expense payments, fully eligible homeowners may be entitled to payments for increased costs of replacement housing.

Homeowners who have owned and occupied their property for 180 days or more prior to the date of the initiation of negotiations (usually the first written offer to purchase the property), may qualify to receive a price differential payment and may qualify to receive reimbursement for certain nonrecurring costs incidental to the purchase of the replacement property. An interest differential payment is also available if the interest rate for the loan on the replacement dwelling is higher than the loan rate on the displacement dwelling, subject to certain limitations on reimbursement based upon the replacement property interest rate. The maximum combination of these three supplemental payments that the owner-occupant can receive is $22,500. If the total entitlement (without the moving payments) is in excess of $22,500, the Last Resort Housing Program will be used (See the explanation of the Last Resort Housing Program below).

Rent Differential

Tenants and certain owner-occupants (based on length of ownership) who have occupied the property to be acquired by the Department prior to the date of the initiation of negotiations may qualify to receive a rent differential payment. This payment is made when the Department determines that the cost to rent a comparable "decent, safe and sanitary" replacement dwelling will be more than the present rent of the displacement dwelling. As an alternative, the tenant may qualify for a down payment benefit designed to assist in the purchase of a replacement property and the payment of certain costs incidental to the purchase, subject to certain limitations noted under the Down Payment section below. The maximum amount payable to any eligible tenant and any owner-occupant of less than 180 days, in addition to moving expenses, is $5,250. If the total entitlement for rent supplement exceeds $5,250, the Last Resort Housing Program will be used.

In order to receive any relocation benefits, the displaced person must buy or rent and occupy a "decent, safe and sanitary" replacement dwelling within one year from the date the Department takes legal possession of the property, or from the date the displacee vacates the displacement property, whichever is later.

Down Payment

The down payment option has been designed to aid owner-occupants of less than 180 days and tenants in legal occupancy prior to Caltrans' initiation of negotiations. The down payment and incidental expenses cannot exceed the maximum payment of $5,250. The one-year eligibility period in which to purchase and occupy a "decent, safe and sanitary" replacement dwelling will apply.

Last Resort Housing

Federal regulations (49 CFR 24) contain the policy and procedure for implementing the Last Resort Housing Program on federal-aid projects. Last Resort Housing benefits are, except for the amounts of payments and the methods in making them, the same as those benefits for standard residential relocation as explained above. Last Resort Housing has been designed primarily to cover situations where a displacee cannot be relocated because of lack of available comparable replacement housing, or when the anticipated replacement housing payments exceed the $22,500 and $5,250 limits of the standard relocation procedure, because either the displacee lacks the financial ability or other valid circumstances.

After the initiation of negotiations, the Department will within a reasonable length of time, personally contact the displacees to gather important information, including the following:

- Number of people to be displaced;
- Specific arrangements needed to accommodate any family member(s) with special needs;
- Financial ability to relocate into comparable replacement dwelling which will adequately house all members of the family;
- Preferences in area of relocation;
- Location of employment or school.

NONRESIDENTIAL RELOCATION ASSISTANCE

The Nonresidential Relocation Assistance Program provides assistance to businesses, farms and nonprofit organizations in locating suitable replacement property, and reimbursement for certain costs involved in relocation. The Relocation Advisory Assistance Program will provide current lists of properties offered for sale or rent, suitable for a particular business's specific relocation needs. The types of payments available to eligible businesses, farms and nonprofit organizations are: searching and moving expenses, and possibly reestablishment expenses; or a fixed in lieu payment instead of any moving, searching and reestablishment expenses. The payment types can be summarized as follows:

Moving Expenses

Moving expenses may include the following actual, reasonable costs:

- The moving of inventory, machinery, equipment and similar business-related property, including: dismantling, disconnecting, crating, packing, loading, insuring, transporting, unloading, unpacking, and reconnecting of personal property. Items acquired in the Right of Way contract may not be moved under the Relocation Assistance Program. If the displacee buys an Item Pertaining to the Realty back at salvage value, the cost to move that item is borne by the displacee.
- Loss of tangible personal property provides payment for actual, direct loss of personal property that the owner is permitted not to move.

- Expenses related to searching for a new business site, up to $2,500, for reasonable expenses actually incurred.

Reestablishment Expenses

Reestablishment expenses related to the operation of the business at the new location, up to $10,000 for reasonable expenses actually incurred.

Fixed In Lieu Payment

A fixed payment in lieu of moving, searching, and reestablishment payments may be available to businesses which meet certain eligibility requirements. This payment is an amount equal to half the average annual net earnings for the last two taxable years prior to the relocation and may not be less than $1,000 nor more than $20,000.

ADDITIONAL INFORMATION

Reimbursement for moving costs and replacement housing payments are not considered income for the purpose of the Internal Revenue Code of 1954, or for the purpose of determining the extent of eligibility of a displacee for assistance under the Social Security Act, or any other law, except for any Federal law providing local "Section 8" Housing Programs.

Any person, business, farm or nonprofit organization which has been refused a relocation payment by the Department relocation advisor or believes that the payment(s) offered by the agency are inadequate, may appeal for a special hearing of the complaint. No legal assistance is required. Information about the appeal procedure is available from the relocation advisor.

California law allows for the payment for lost goodwill that arises from the displacement for a pubic project. A list of ineligible expenses can be obtained from Caltrans Right of Way. California's law and the federal regulations covering relocation assistance provide that no payment shall be duplicated by other payments being made by the displacing agency.

Your Rights and Benefits as a Displacee Under the Uniform Relocation Assistance Program (Residential) 2007

Caltrans

California Department of Transportation

Introduction

In building a modern transportation system, the displacement of a small percentage of the population is often necessary. However, it is the policy of Caltrans that displaced persons shall not suffer unnecessarily as a result of programs designed to benefit the public as a whole.

Displaced individuals, families, businesses, farms, and nonprofit organizations may be eligible for relocation advisory services and payments.

This brochure provides information about available relocation services and payments. If you are required to move as the result of a Caltrans transportation project, a Relocation Agent will contact you. The Relocation Agent will be able to answer your specific questions and provide additional information.

Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970 As Amended "The Uniform Act"

The purpose of this Act is to provide for uniform and equitable treatment of persons displaced from their homes, businesses, or farms by federal and federally assisted programs and to establish uniform and equitable land acquisition policies for federal and federally assisted programs.

49 Code of Federal Regulations Part 24 implements the "Uniform Act" in accordance with the following relocation assistance objective:

> To ensure that persons displaced as a direct result of federal or federally-assisted projects are treated fairly, consistently and equitably so that such persons will not suffer disproportionate injuries as a result of projects designed for the benefit of the public as a whole.

While every effort has been made to assure the accuracy of this booklet, it should be understood that it does not have the force and effect of law, rule, or regulation governing the payment of benefits. Should any difference or error occur, the law will take precedence.

Some Important Definitions...

Your relocation benefits can be better understood if you become familiar with the following terms:

Comparable Replacement: means a dwelling which is:

(1) Decent, safe, and sanitary. (See definition below)

(2) Functionally equivalent to the displaced dwelling.

(3) Adequate in size to accommodate the family being relocated.

(4) In an area not subject to unreasonable adverse environmental conditions.

(5) In a location generally not less desirable than the location of your displacement dwelling with respect to public utilities and commercial and public facilities, and reasonably accessible to the place of-employment.

(6) On land that is typical in size for residential development with typical improvements.

Decent, Safe and Sanitary (DS&S): Replacement housing must be decent, safe, and sanitary...which means it meets all of the minimum requirements established by federal regulations and conforms to applicable housing and occupancy codes. The dwelling shall:

(1) Be structurally sound, weather tight, and in good repair.

(2) Contain a safe electrical wiring system adequate for lighting and other devices.

(3) Contain a heating system capable of sustaining a healthful temperature (of approximately 70 degrees) for a displaced person, except in those areas where local climatic conditions do not require such a system.

(4) Be adequate in size with respect to the number of rooms and area of living space needed to accommodate the displaced person. The Caltrans policy is that there will be no more than 2 persons per room unless the room is of adequate size to accommodate the normal bedroom furnishings for the occupants.

(5) Have a separate, well-lighted and ventilated bathroom that provides privacy to the user and contains a sink, bathtub or shower stall, and a toilet, all in good working order and properly connected to appropriate sources of water and to a sewage drainage system.

Note: In the case of a housekeeping dwelling, there shall be a kitchen area that contains a fully usable sink, properly connected to potable hot and cold water and to a sewage drainage system, and adequate space and utility service connections for a stove and refrigerator.

(6) Contains unobstructed egress to safe, open space at ground level. If the replacement dwelling unit is on the second story or above, with access directly from or through a common corridor, the common corridor must have at least two means of egress.

(7) For a displaced person who is handicapped, be free of any barriers which would preclude reasonable ingress, egress, or use of the dwelling by *such displaced person.*

Displaced Person or Displacee: Any person who moves from real property or moves personal property from real property as a result of the acquisition of the real property, in whole or in part, or as the result of a written notice from the agency to vacate the real property needed for a transportation project. In the case of a partial acquisition, Caltrans shall determine if a person is displaced as a direct result of the acquisition.

Residents **not lawfully present** in the United States are not eligible to receive relocation payments and assistance

Relocation benefits will vary, depending upon the type and length of occupancy. As a residential displacee, you will be classified as either a:

- An owner occupant of a residential property (includes mobile homes)
- A tenant occupant of a residential property (includes mobile homes and sleeping rooms)

Dwelling: The place of permanent or customary and usual residence of a person, according to local custom or law, including a single family house; a single family unit in a two-family, multi-family, or multi-purpose property; a unit of a condominium or cooperative housing project; a non-housekeeping unit; a mobile home; or any other residential unit.

Owner: A person is considered to have met the requirement to own a dwelling if the person purchases or holds any of the following interests in real property:

(1) Fee title, a life estate, a land contract, a 99-year lease, oral lease including any options for extension with at least 50 years to run from the date of acquisition; or

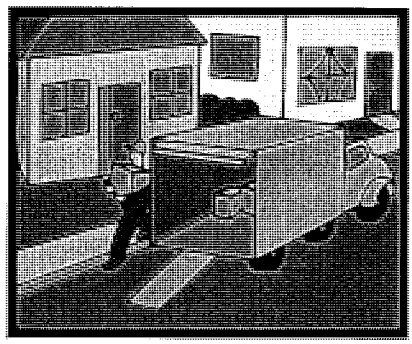
(2) An interest in a cooperative housing project which includes the right to occupy a dwelling; or

(3) A contract to purchase any interests or estates; or

(4) Any other interests, including a partial interest, which in the judgment of the agency warrants consideration as ownership.

Tenant: A person who has the temporary use and occupancy of real property owned by another.

Moving Expenses



If you qualify as a displaced person, you are entitled to reimbursement of your moving costs and certain related expenses incurred in moving. The methods of moving and the various types of moving cost payments are explained. Below.

Displaced individuals and families may choose to be paid on the basis of actual, reasonable moving costs and related expenses, or according to a fixed moving cost schedule. However, to ensure your eligibility and prompt payment of moving expenses, you should contact your Relocation Agent before you move.

You Can Choose Either:

Actual Reasonable Moving Costs - You may be paid for your actual reasonable moving costs and related expenses when a commercial mover performs the move. Reimbursement will be limited to a move of 50 miles or less. Related expenses <u>may</u> include:

- Transportation
- Packing and unpacking personal property.
- Disconnecting and reconnecting household appliances.
- Temporary storage of personal property.
- Insurance while property is in storage or transit.

OR

Fixed Moving Cost Schedule - You may be paid on the basis of a fixed moving cost schedule. Under this option, you will not be eligible for reimbursement of related expenses listed above. The fixed schedule is designed to cover such expenses.

Examples (Year 2005 Rate):
4 Rooms - $ 950
7 Rooms - $1,550

If the furniture is moved with the mobile home, the amount of the fixed payment is based on Schedule B.

Examples (Year 200 Rate):
4 Rooms - $1,175
7 Rooms - $1,900

Under the Fixed Move Schedule for a furnished unit (e.g. you are a tenant of an apartment that is furnished by your landlord) is based on Schedule B.

Example (Year 2005 Rate):
1 Room - $400

Under the Fixed Move Schedule, you will not receive any additional payments for temporary storage, lodging, transportation or utility hook-ups.

Replacement Housing Payments

The type of Replacement Housing Payment (RHP) depends on whether you are an owner or a tenant, and the length of occupancy in the property being acquired.

If you are a qualified **owner occupant** of more than 180 days prior to the initiation of negotiations for the acquisition of your property, you may be entitled to a RHP that consists of:

Price Differential, and

Mortgage Differential, and

Incidental Expenses;

OR

Rent Differential

If you are a qualified **owner occupant** of more than 90 days but less than 180 days, OR you are a qualified **tenant occupant** of at least 90 days, you may be entitled to a RHP as follows:

Rent Differential

OR

Downpayment Option

Length of occupancy simply means counting the number of days that you actually occupied a dwelling before the date of initiation of negotiations by Caltrans for the purchase of the property. The term "initiation of negotiations" means the date Caltrans makes the first personal contact with the owner of real property, or his/ her representative, to give him/her a written offer for the property to be acquired.

Note: If you have been in occupancy less than 90 days before the initiation of negotiations and the property is subsequently acquired, or if you move onto the property after the initiation of negotiations and you are still in occupancy on the date of acquisition, you may or may not be eligible for a Replacement Housing Payment. Check with your Relocation Agent before you make any decision to vacate your property.

For Owner Occupants of 180 Days or More

If you qualify as a 180-day owner occupant, you may be eligible -- in addition to the fair market value of your property -- for a Replacement Housing Payment that consists of a Price Differential, Mortgage Differential and/or Incidental Expenses.

The **Price Differential** payment is the amount by which the cost of a replacement dwelling exceeds the acquisition cost of the displacement dwelling. This payment will assist you in purchasing a comparable decent, safe, and sanitary (DS&S) replacement dwelling. Caltrans will compute the maximum payment you may be eligible to receive.

In order to receive the full amount of the calculated price differential, you must spend at least the amount calculated by Caltrans on a replacement property

The **Mortgage Differential** payment will reimburse your for any increased mortgage interest costs you might incur because the interest rate on your new mortgage exceeds the interest rate on the property acquired by Caltrans The payment computation is complex as it is based on prevailing rates, your existing loan and your new loan. Also, a part of this payment may be prorated such as reimbursement for a portion of your loan origination fees and mortgage points.

To be eligible to receive this payment, the acquired property must have been encumbered by a bona fide mortgage which was a valid lien for at least 180 days prior to the initiation of negotiations.

You may also be reimbursed for any actual and necessary **Incidental Expenses** that you incur in relation to the purchase of your replacement property. These expenses may be those costs for title search, recording fees, credit report, appraisal report, and certain other closing costs associated with the purchase of property. You will not be reimbursed for any recurring costs such as prepaid real estate taxes and property insurance.

If the total amount of your **Replacement Housing Payment** (Price Differential, Mortgage Differential and Incidental Expenses) exceeds $22,500, the payment must be deposited directly into an escrow account or paid directly to the mortgage company.

EXAMPLES OF PRICE DIFFERENTIAL PAYMENT COMPUTATION:

Assume that Caltrans purchases your property for $98,000. After a thorough study of available, decent, safe and sanitary dwellings on the open market, Caltrans determines that a comparable replacement property will cost you $100,000. If your purchase price is $100,000, you will receive $2,000 *(see Example A).*

If your actual purchase price is more than $100,000, you pay the difference (see *Example B).* If your purchase price is less than $100,000, the differential payment will be based on actual costs *(see Example C).*

How much of a differential payment you receive depends on how much you actually spend on a replacement dwelling as shown in these examples:

Caltrans' Computation

Comparable Replacement Property and Mobile Home	$100,000
Acquisition Price of Your Property and Mobile Home	-$ 98,000
Maximum Price Differential	$ 2,000

Example A

Purchase Price of Replacement	$100,000
Comparable Replacement Property	$100,000
Acquisition Price of Your Property	-$ 98,000
Maximum Price Differential	$ 2,000

Example B

Purchase Price of Replacement Property	$105,000
Comparable Replacement Property	$100,000
Acquisition Price of Your Property	$ 98,000
Maximum Price Differential	$ 2,000
You Must Pay the Additional	$ 5,000

Example C

Comparable Replacement Property	$100,000
Purchase Price of Replacement	$ 99,000
Acquisition Price of Your Property	$ 98,000
Price Differential	$ 1,000

In Example C you will only receive $1,000 - not the full amount of the Caltrans "Comparable Replacement Property" because of the "Spend to Get" requirements.

IN ORDER FOR A "180 DAY OWNER OCCUPANT" TO RECEIVE THE FULL AMOUNT OF THEIR REPLACEMENT HOUSING *PAYMENT* *(Price Differential, Mortgage Differential and Incidental Expenses)*, **you must:**

A) Purchase and occupy a DS&S replacement dwelling within one year after the later of:

(1) The date you first receive a notification of an available replacement house, **OR**

(2) The date that Caltrans has paid the acquisition cost of your current dwelling (usually the closing of escrow on State's acquisition),

AND

B) Spend at least the amount of the Caltrans "Comparable Replacement Property" for a replacement property,

AND

C) File a claim for relocation payments within 18 months of the later:

(1) The date you vacate the property acquired by Caltrans, **OR**

(2) The date that Caltrans has paid the acquisition cost of your current dwelling (usually the close of escrow on State's acquisition)

You will not be eligible to receive any relocation payments until the State has actually made the first written offer to purchase the property. Also, you will also receive at least 90 days' written notice before you must move.

For Owner Occupants and Tenants of 90 Days or More

If you qualify as a 90-day occupant (either as an owner or tenant), you may be eligible for a Replacement Housing Payment in the form of a Rent Differential.

The **Rent Differential** payment is designed to assist you in renting a comparable decent, safe and sanitary replacement dwelling. The payment is based on the difference between the base monthly Rent for the property acquired by Caltrans (including average monthly cost for utilities) and the lesser of:

a) The monthly rent and estimated average monthly cost of utilities for a comparable replacement dwelling as determined by Caltrans, **OR**

b) The monthly rent and estimated average monthly cost of utilities for the decent, safe and sanitary dwelling that you actually rent as a replacement dwelling.

Utility costs are those expenses you incur for heat, lights, water and sewer - regardless of the source (e.g. electricity, propane, and septic system). It does not include garbage, cable, telephone, or security. The utilities at your property are the average costs over the last 12 months. The utilities at the comparable replacement property are the estimated costs for the last 12 months for the type of dwelling and area used in the calculation.

This difference is multiplied by 42 months and may be paid to you in a lump sum payment or in periodic installments in accordance with policy and regulations.

In order to receive the full amount of the calculated Rent Differential, you must spend at least the amount calculated by Caltrans on a replacement property.

This payment may - with certain limitations - be converted to a **Downpayment Option** to assist you in purchasing a replacement property.

Example of Rent Differential Payment Computation:

After a thorough study of comparable, decent, safe and sanitary dwellings that are available for rent, Caltrans determines that a comparable replacement property will rent for $325.00 per month.

Caltrans Computation (rates are per month)

Rental Rate for Comparable Replacement Property	$ 325
PLUS average estimated utilities costs	+ 100
TOTAL Cost to Rent Comparable Replacement Property	= $ 425
Rental Rate for Your Current Property	$ 300
PLUS average utilities costs	+ 90
TOTAL Cost to Rent Current Property	= $ 390
Comparable Replacement Property including utilities	$ 425
Cost you pay to rent your property including utilities	+ 390
Difference	= $ 35

Multiplied by 42 months = $1,470 Rent Differential

Example A:

Rental Rate for a Replacement Property including Estimated average utilities costs	$ 525
Comparable Replacement Property including utilities	$ 425
Cost you pay to rent your property including utilities	$ 390

Since $425 is less than $525, the Rent Differential is based on the difference between $390 and $425.

<u>Rent Differential ($35 x 42 months = $1,470)</u>

In this case you spent "at least" the amount of the Comparable Replacement Property on the replacement property and will receive the full amount.

Example B:

Rental Rate for a Replacement Property including Estimated average utilities costs	$ 400
Comparable Replacement Property including utilities	$ 425
Cost you pay to rent your property including utilities	$ 390

Since $400 is less than $525, the Rent Differential is based on the difference between $400 and $390.

Rent Differential ($10 x 42 months = $420)

In this case you spent "less than" the amount of the Comparable Replacement Property on the replacement property and will not receive the full amount.

IN ORDER FOR A "90 DAY OWNER OCCUPANT" TO RECEIVE THE FULL AMOUNT OF THEIR REPLACEMENT HOUSING PAYMENT *(Rent Differential)*, **you must:**

A) Rent and occupy a DS&S replacement dwelling within one year after the later of:

(1) The date you first receive a notification of an available replacement house, **OR**

(2) The day you vacate the property acquired by Caltrans.

AND

B) Spend at least the amount of the Caltrans "Comparable Replacement Property" to rent a replacement property,

AND

C) File a claim for relocation payments within 18 months of the later of:

(1) The date you vacate the property acquired by Caltrans, **OR**

(2) The date that Caltrans has paid the acquisition cost of your current dwelling (usually the close of escrow on State's acquisition)

You will not be eligible to receive any relocation payments until the State has actually made the first written offer to purchase the property. And, you will also receive at least 90 days' written notice before you must move.

Note1: The time periods for a 90-day owner occupant are different than a 180-day owner occupant.

Note 2: If the Rent Differential is converted to a Downpayment Option, there is no "spend-to-get" requirement.

DOWN PAYMENT OPTION

The Rent Differential payment may - with certain limitations - be converted to a **Down Payment Option** to assist you in purchasing a replacement property. The down payment option is a direct conversion of the Rent Differential payment.

If the Caltrans calculated Rent Differential is between $0 and $5,250, your down payment option will be $5,250, which can be used towards the purchase of a replacement decent, safe and sanitary dwelling.

If the Rent Differential is over $5,250, you may be able to convert the entire amount of the Rent Differential to a downpayment option.

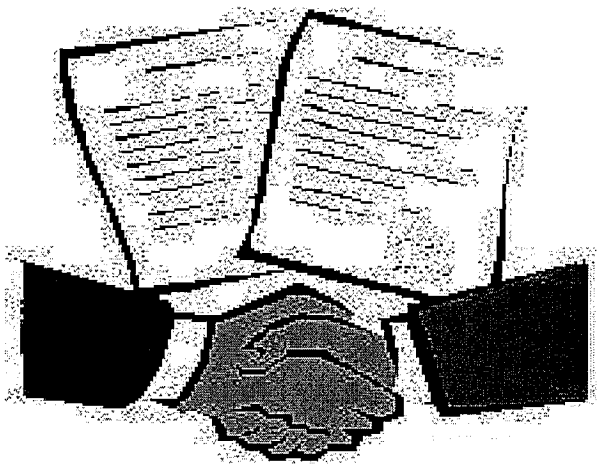
The down payment option must be used for the acquisition of the replacement dwelling, plus any eligible incidental expenses (see "180-day Owner Occupants Incidental Expenses") related to the purchase of the property. You must work closely with your Relocation Agent to ensure you can utilize the full amount of your down payment option towards the purchase.

If any portion of the Rent Differential was used prior to the decision to convert to a down payment option, those advance payments will be deducted from the entire benefit.

LAST RESORT HOUSING

On most projects, an adequate supply of housing will be available for sale and for rent, and the benefits provided will be sufficient to enable you to relocate to comparable housing. However, there may be projects in certain locations where the supply of available housing is insufficient to provide the necessary housing for those persons being displaced. In such cases, Caltrans will utilize a method called Last Resort Housing. Last Resort Housing allows Caltrans to construct, rehabilitate or modify housing in order to meet the needs of the people displaced from a project. Caltrans can also pay above the statutory limits of $5,250 and $22,500 in order to make available housing affordable.

Relocation Advisory Assistance



Any individual, family, business or farm displaced by Caltrans shall be offered relocation advisory assistance for the purpose of locating a replacement property. Relocation services are provided by qualified personnel employed by Caltrans. It is their goal and desire to be of service to you and assist in any way possible to help you successfully relocate.

A Relocation Agent from Caltrans will contact you personally. Relocation services and payments will be explained to you in accordance with your eligibility. During the initial interview with you, your housing needs and desires will be determined as well as your need for assistance. You cannot be required to move unless at least one comparable replacement dwelling is made available to you.

You can expect to receive the following services, advice and assistance from your Relocation Agent who will:

- Explain the relocation benefits and eligibility requirements.
- Provide the amount of the replacement housing payments in writing.
- Assure the availability of a comparable property before you move.
- Inspect possible replacement residential units for DS&S compliance.
- Provide information on counseling you can obtain to help minimize hardships in adjusting to your new location.
- Assist you in completing loan documents, rental applications or Relocation Claims Forms.

AND provide information on:

- Security deposits
- Interest rates and terms
- Typical down payments
- VA and FHA loan requirements
- Real property taxes.
- Consumer education literature on housing

If you desire, your Relocation Agent will give you current listings of other available replacement housing. Transportation will be provided to inspect available housing, especially if you are elderly or handicapped. Though you may use the services of a real estate broker, Caltrans cannot provide a referral.

Your Relocation Agent is familiar with the services provided by others in your community and will provide information on other federal, state, and local housing programs offering assistance to displaced persons. If you have special problems, your Relocation Agent will make every effort to secure the services of those agencies with trained personnel who have the expertise to help you.

If the highway project will require a considerable number of people to be relocated, Caltrans will establish a temporary Relocation Field Office on or near the project. Project relocation offices will be open during convenient hours and evening hours if necessary.

In addition to these services, Caltrans is required to coordinate its relocation activities with other agencies causing displacements to ensure that all persons displaced receive fair and consistent relocation benefits.

Remember - YOUR RELOCATION AGENT is there to offer advice and assistance. Do not hesitate to ask questions. And be sure you fully understand all of your rights and available benefits.

YOUR RIGHTS AS A DISPLACEE

All eligible displacees have a freedom of choice in the selection of replacement housing, and Caltrans will not require any displaced person to accept a replacement dwelling provided by Caltrans. If you decide not to accept the replacement housing offered by Caltrans, you may secure a replacement dwelling of your choice, providing it meets DS&S housing standards. Caltrans will not pay more than your calculated benefits on any replacement property.

The most important thing to remember is that the replacement dwelling you select must meet the basic "decent, safe, and sanitary" standards. Do not execute a purchase agreement or a rental agreement until a representative from Caltrans has inspected and certified in writing that the dwelling you propose to occupy meets the basic standards. **DO NOT jeopardize** your right to receive a replacement housing payment by moving into a substandard dwelling.

It is important to remember that your relocation benefits will not have an adverse affect on your:

- Social Security Eligibility
- Welfare Eligibility
- Income Taxes

In addition, the Title VIII of the Civil Rights Act of 1968 and later acts and amendments make discriminatory practices in the purchase and rental of most residential units illegal if based on race, color, religion, sex, or national origin.

Whenever possible, minority persons shall be given reasonable opportunities to relocate to decent, safe, and sanitary replacement dwellings, not located in an area of minority concentration, and that is within their financial means. This policy, however, does not require Caltrans to provide a person a larger payment than is necessary to enable a person to relocate to a comparable replacement dwelling.

Caltrans' Non-Discrimination Policy ensures that all services and/or benefits will be administered to the general public without regard to race, color, national origin, or sex in compliance with Title VI of the 1964 Civil Rights Act (42 USC 2000d. et seq.).

And you always have the Right to Appeal any decision by Caltrans regarding your relocation benefits and eligibility.

Your Right of Appeal is guaranteed in the "Uniform Act" which states that any person may file an appeal with the head of the responsible agency if that person believes that the agency has failed to properly determine the person's eligibility or the amount of a payment authorized by the Act.

If you indicate your dissatisfaction, either verbally or in writing, Caltrans will assist you in filing an appeal and explain the procedures to be followed. You will be given a prompt and full opportunity to be heard. You have the right to be represented by legal counsel or other representative in connection with the appeal (but solely at your own expense).

Caltrans will consider all pertinent justifications and materials submitted by you and other available information needed to ensure a fair review. Caltrans will provide you with a written determination resulting from the appeal with an explanation of the basis for the decision. If you are still dissatisfied with the relief granted, Caltrans will advise you that you may seek judicial review.

NOTES

Sus Derechos y Beneficios Como Una Persona Desplazada Bajo el Programa Uniforme De Asistencia Para Reubicación (Residencial)

Introducción

En la construcción de un sistema moderno de transportación, el desplazamiento de un pequeño porcentaje de la población es a menudo necesario. Sin embargo, la política de Caltrans es que las personas desalojadas no tengan que sufrir innecesariamente como resultado de los programas diseñados para el beneficio del público en general.

Los individuos y familias desplazadas pueden ser elegibles para recibir servicios de asesoramiento y pagos de reubicación.

Este folleto provee información acerca de los servicios y pagos de reubicación disponibles. Si usted es requerido a mudarse como resultado de un proyecto de transportación, un Agente de Reubicación se comunicará con usted. El Agente de Reubicación le contestará preguntas específicas y le proveerá información adicional.

Ley de Procedimiento Uniforme de Asistencia para Rubicación y Adquisición de Bienes Raíces de 1970, Enmendada “La Ley Uniforme”

El propósito de esta Ley es proveer tratamiento igual y uniforme para las personas que son desplazadas de sus hogares, negocios, u operaciones agrícolas por programas federales o programas que son asistidos con fondos federales y para establecer uniformidad e igualdad en la política de adquisición de tierras por programas federales y programas asistidos con fondos federales.

La ley trata de asegurar que las personas desplazadas directamente como resultado de proyectos federales o proyectos asistidos con fondos federales sean tratados con igualdad, consistencia y equidad para que esas personas no sufran

daños desproporcionados como resultado de proyectos designados para el beneficio del público en general.

Aunque se ha hecho un esfuerzo para asegurar la precisión de este folleto, debe de ser entendido que no tiene la fuerza o efectos de la ley, regla, o regulación que gobierna el pago de los beneficios. Si hay diferencias o error, la ley tomará precedencia.

Algunas Definiciones Importantes…

Sus beneficios de reubicación pueden ser entendidos mejor si usted entiende los siguientes términos:

Vivienda de Restitución comparable: significa una propiedad que es:

(1) Decente, segura y sanitaria. (Vea la definición abajo.)
(2) Equivalente funcionalmente a la propiedad desplazada.
(3) Adecuada en tamaño para acomodar a la familia que esta siendo reubicada.
(4) En un área que no esté sujeta a condiciones irrazonablemente adversas.
(5) En una localidad generalmente no menos deseable que la localidad de su propiedad desplazada con respecto a servicios públicos, y acceso razonable al lugar de empleo.
(6) En una parcela de tamaño típico para el desarrollo de una residencia de tamaño normal.

Decente, Segura y Sanitaria (DS&S): La vivienda de restitución debe de ser decente, segura y sanitaria … que significa que llena todos los requisítos mínimos establecidos por las regulaciones federales y conforme a los códigos de ocupación de viviendas aplicables. La propiedad será:

(1) Buena estructuralmente, cerrada a las condiciones climáticas y en buen estado de reparación.

(2) Contiene un sistema eléctrico adecuado para iluminación y otros aparatos.

(3) Contiene un sistema de calefacción capáz de mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados) para la persona desplazada,

con excepción en aquellas áreas donde las condiciones climáticas no requieren dicho sistema.

(4) Debe de ser adecuada en tamaño con respecto al número de cuartos y áreas para vivir necesarias para acomodar a las personas desplazadas. Es política de Caltrans que más de dos personas no deben de estar en un solo cuarto, a menos que que el tamaño del cuarto sea suficientemente adecuado para acomodar los muebles de dormitorios necesarios de los ocupantes.

(5) Tener un baño separado, bien iluminado y ventilado que sea privado a los usuarios y que contenga un lavamanos, una tina o regadera, y un excusado, todos en buenas condiciones y apropiadamente conectados a los sistemas de aguas negras y aguas potables.

Nota: *En el caso de una propiedad residencial, debe de haber una área de cocina que contenga un lavatrastos usable, propiamente conectado a agua caliente y agua fría, y al sistema de drenaje, y con espacio adecuado para utilizar los servicios y connecciones para una estufa y un refrigerador.*

(6) Que contenga salidas sin obstrucción y seguros espacio abierto al nivel del suelo. Si la propiedad de restitución está en el segundo piso o más arriba, que tenga acceso directamente desde o a travéz de un corredor, y que éste corredor común debe de tener al menos dos salidas.

(7) Si la persona desplazada es incapacitada físicamente, debe de ser libre de cualquier barrera que le impidan la entrada o salida, o uso razonable de la propiedad por dicha persona incapacitada.

Persona Desplazada: Cualquier individuo o familia que se mueva de una propiedad o mueva sus bienes personales de una propiedad como resultado de la adquisición de bienes raíces, en todo o en parte, o como resultado de una notificación escrita de una agencia pidiéndole que desocupe la propiedad que se necesita para un proyecto de transportación. En el caso de una adquisición parcial, Caltrans debe de determinar si la persona es desplazada directamente como resultado de esta adquisición.

Los residentes **que no están legalmente** en los Estados Unidos no son elegibles para recibir pagos y asistencia de reubicación.

Los beneficios de reubicación van a variar dependiendo del tipo y tiempo de ocupación. Como una persona desplazada de una unidad residencial usted puede ser clasificado como:

- Un dueño ocupante de una propiedad residencial (incluyendo casas movibles)
- Un inquilino ocupante de una propiedad residencial (incluyendo casas movibles y cuartos para dormir)

Vivienda: El lugar de permanencia o residencia regular y usual de una persona, de acuerdo a las costumbres locales o la ley, incluyendo una unidad familiar, una unidad familiar en un complejo doble o multi-familiar, o una propiedad de uso múltiple, una unidad de condominio o proyecto de vivienda en cooperativa, una unidad libre de mantenimiento doméstico, una casa movible, o cualquier otra unidad residencial.

Dueño: Una persona es considerada que llena los requisitos de dueño de una casa, si esta persona compra, tiene título o tiene algunos de los siguientes intereses en una propiedad:

(1) Una escritura de propiedad, un interés de por vida en una propiedad, un contrato de renta por 99 años, un contrato oral de renta incluyendo una opción para extensión con al menos 50 años que queden después de la fecha de adquisición; o

(2) El interés en un proyecto de vivienda en cooperativa que incluya el derecho de ocupar una vivienda; o

(3) Un contrato de compra de interés, o bienes raíces.

(4) Algún otro interés, incluyendo intereses parciales, qua a juicio de la agencia garanticen los pagos como dueño.

Inquilino: Una persona que tiene el uso y la ocupación temporal de una propiedad de la que otro es dueño.

Gastos de Mudanza

Si usted califica como persona desplazada, usted tiene derecho a reembolso de sus gastos de mudanza y a ciertos gastos relacionados incurridos durante el traslado. Los métodos de traslado y los distintos tipos de pagos para gastos de mudanza son explicados abajo.

Los individuos y familias desplazadas pueden escoger un pago basado en los gastos reales, razonables y los gastos relacionados, o de acuerdo a una lista de costos fijos de mudanza. Sin embargo, para asegurar su elegibilidad y el pago rápido de sus gastos de mudanza, usted debe de ponerse en contacto con su Agente de Rubicación antes de mudarse.

Usted Puede Elegir Entre:

Los Gastos Razonables de Mudanza – A usted se le puede pagar por los gastos razonables de mudanza y gastos relacionados cuando una compañia comercial de mudanza hace la mudanza. Los reembolsos deberán ser limitados a una mudanza de 50 millas o menos. Los gastos relacionados pueden incluir:

- Transportación.
- Empaque y desempaque de propiedades personales.
- Desconexión y reconexión de aparatos eléctricos.
- Almacenaje temporal de propiedades personales.
- Seguros cuando la propiedad está almacenada o en tránsito.

Ó

Lista de Costos Fijos de Mudanza – A usted se le puede pagar basado en una lista de costos fijos de mudanza. Bajo esta opción, usted no puede ser elegible para reembolsos de gastos relacionados incluídos en la lista de arriba. Esta lista de gastos fijos está designada a cubrir todos esos gastos.

Por ejemplo (Tarifa para el año 2001)

4 Cuartos - $ 950
7 Cuartos - $1,550

Los costos fijos de mudanza para una unidad amueblada (ejemplo, usted es inquilino en un apartamento donde los muebles pertenecen al dueño de la vivienda) estan basados en la Tabla de Honorarios B.

Ejemplos (Taza en el año 2001):

4 Cuartos - $475
7 Cuartos - $625

Bajo la lista de Pago Fijos de Mudanza, usted no puede recibir ningun pago adicional por almacenamiento temporario, vivienda temporaria, transportación o conexiones de servicios públicos.

Pagos Para Vivienda de Restitución

El tipo de Pago Para Vivienda de Restitución (RHP) depende de si usted es dueño o un inquilino, y en el tiempo de ocupación que tiene de la propiedad que será adquirida.

Si usted es calificado **como dueño ocupante** de más de 180 días antes de la iniciación de negociaciones para la adquisición de su propiedad, usted puede tener derecho a recibir RHP que consiste en:

Diferencia de Precio, y

Diferencia para Hipoteca, y

Gastos Incidentales

O

Diferencia Para Rentar

Si usted es calificado como **dueño ocupante** de más de 90 días, pero menos de 180 días, O si usted es calificado como **inquilino ocupante** de al menos 90 días, usted puede tener derecho a recibir RHP así:

Diferencia Para Rentar

U

Opción para Enganche

Tiempo de ocupación simplemente significa contar el número de días que usted actualmente ocupó la vivienda antes de la fecha de iniación de negociaciones por Caltrans para la compra de la propiedad. El término “iniciación de negociaciones” significa la fecha que Caltrans hizo el primer contacto personal con el dueño de bienes raíces, o su representante, para darle a el/ella una oferta escrita para la adquisición de la propiedad.

*Nota: Si usted ocupó una vivienda por **menos de 90 días** antes de la iniciación de negociaciones y la propiedad es posteriormente adquirida, o si usted se mudó a la propiedad después de la iniciación de negociaciones y usted todavía*

ocupaba la propiedad a la fecha de adquisición, usted puede ser elegible para un Pago para Restitución de Vivienda, basado en una guía de elegibilidad establecida. Consulte con su Agente de Reubicación antes de que haga cualquier decisión de mudarse de su propiedad.

Para Ocupantes de 180 Días o Más

Si usted califica como dueño ocupante de 180 días, puede ser elegible – además del valor equitativo en el mercado de su propiedad – para un Pago de Restitución de Vivienda que consiste en un pago de Diferencia de Precio y/o Gastos Incidentales.

El Pago de **Diferencia de Precio** es la cantidad por la que el costo de una vivienda de restitución excede el costo de adquisición de la vivienda desplazada. Este pago le asistirá en la compra de una vivienda decente, segura, y sanitaria (DS&S). Caltrans computará el pago máximo que usted puede ser elegible para recibir. (Vea un ejemplo en la página 15.)

Para recibir la cantidad total de la diferencia de precio calculadas, usted debe de gastar al menos la cantidad calculada por Caltrans en la propiedad de restitución.

El pago de **Diferencia de Hipoteca** le será reembolsado por cualquier aumento del costo de interés en la hipoteca que usted haya incurrido porque la taza de interés en su nueva hipoteca excede la taza de interés de la propiedad adquirida por Caltrans. La computación del pago es complicada ya que está basada en las tazas típicas entre su préstamo anterior y su préstamo nuevo. También, una parte de los pagos pueden ser prorrateado como reembolso por una porción de los honorarios de su préstamo y los puntos (intereses) de la hipoteca.

Para ser elegible para recibir este pago, la propiedad adquirida debe de ser hipotecada con una hipoteca de buena fé, la cual fue un crédito válido de por lo menos 180 días antes de la iniciación de negociaciones.

Usted también puede ser reembolsado por cualquier **Gasto Incidental** actual y necesario que usted incurra en relación con la compra de su propiedad de restitución. Estos gastos pueden ser los costos por búsqueda de título, honorarios de copia en el Registro, reporte de crédito, reporte de evaluación, y ciertos otros gastos de cierre de escritura. Usted no puede ser reembolsado por ningún gasto frequente como pre-pagos de impuesto de bienes raíces y seguro de propiedad.

Si la cantidad total de su **Pago de Vivienda de Restitución** (Diferencia de Precio, Diferencia Para Hipoteca y Gastos Incidentales) excede $22,500, el pago debe de ser depositado directamente en una cuenta fiduciaria o ser pagado directamente a la compañía financiera.

EJEMPLO DE COMO SE CALCULA LA DIFERENCIA DE PAGO:

Suponga que Caltrans compra su propiedad por $98,000. Después de un estudio completo de viviendas disponibles en el mercado, que sean decentes, seguras y sanitarias, Caltrans determina que la propiedad de restitución comparable en el mercado abierto le costará $100,000. Si su precio de compra es $100,000 usted recibirá $2,000 (*Vea el Ejemplo A)*

Si su precio de compra es de más de $100,000, usted paga la diferencia (vea el *Ejemplo B*). Si su precio de compra es menos de $100,000, el pago se basará en los costos actuales (vea el *Ejemplo C).*

La cantidad que usted recibe en un pago diferencial dependerá de cuanto usted realmente gasta en una vivienda de restitución, como se muestra en estos ejemplos.

Computación de Caltrans

Precio Comparable de la Propiedad de Restitución	$100,000
Precio de Adquisición de su Propiedad	– $ 98,000
Diferencia Máxima de Precio	$ 2,000

Ejemplo A

Precio de Compra de Restitución	$100,000
Propiedad Comparable de Restitución	$100,000
Precio de Adquisición de su Propiedad	– $ 98,000
Diferencia Máxima de Precio	$ 2,000

Ejemplo B

Precio de Compra de Restitución	$105,000
Propiedad Comparable de Restitución	$100,000
Precio de Adquisición de su Propiedad	– $ 98,000
Diferencia Máxima de Precio	$ 2,000
Usted Debe de Pagar el Precio Adicional de	$ 5,000

Ejemplo C

Propiedad Comparable de Restitución	$100,000
Precio de Compra de Restitución	$ 99,000
Precio de Adquisición de su Propiedad	– $ 98,000
Diferencia de Precio	$ 1,000

En el ejemplo C usted solo recibirá $1,000 – no la cantidad completa de "La propiedad Comparable de Restitución" por los requisítos de "Gastar para Obtener" de Caltrans.

PARA QUE UN "DUENO OCUPANTE DE 180 DÍAS" RECIBA LA CANTIDAD TOTAL DE SUS BENEFICIOS DE PAGOS PARA VIVIENDA (*Diferencia de Precio, Diferencia de Hipoteca y Gastos Incidentales), usted debe:*

A) Comprar y ocupar una vivienda de restitución que sea DS&S dentro de al menos un año desde la fecha más tarde de:

(1) La fecha en que recibió la primera notificación de una casa de restitución, **O**

(2) La fecha que Caltrans pagó los costos de adquisición de su vivienda actual (usualmente los gastos de cierre de escritura en la adquisición del Estado.)

Y

B) Haber gastado al menos la cantidad que Caltrans estableció para "La Propiedad Comparable de Restitución" para la propiedad de restitución.

Y

C) Reportar un reclamo para pago para reubicación dentro de los 18 meses de la fecha más tarde de:

(1) La fecha en que se mudó de la propiedad adquirida por Caltrans, **O**

(2) La fecha en que Caltrans le pagó los costos de adquisición de su vivienda actual (usualmente al cierre de escritura en la adquisición del Estado.)

Usted no será elegible para recibir ningún pago de reubicación hasta que el Estado haya hecho la primera oferta por escrito de la compra de la propiedad. Usted también recibirá una notificación escrita por lo menos 90 días antes de tener que mudarse.

Para Dueños Ocupantes e Inquilinos de 90 Días o Más

Si usted califica como un ocupante (ya sea como dueño o inquilino) de 90 días, usted puede ser elegible para un Pago de Vivienda de Restitución en la forma de Diferencia para Rentar.

El pago de la **Diferencia para Rentar** es designado para asistirle en la renta de una vivienda comparable que sea decente, segura y sanitaria. El pago será basado en la diferencia entre la renta básica mensual por la propiedad adquirida por Caltrans (incluyendo el promedio del costo mensual de servicios públicos) y el menor de:

a) La renta mensual y el promedio del costo mensual estimado de los servicios públicos para una vivienda comparable de restitución determinada por Caltrans, **O**

b) La renta mensual y el promedio del costo mensual estimado de los servicios públicos para una vivienda decente, segura y sanitaria que usted rente como vivienda de restitución.

Gastos de servicios públicos son esos gastos que usted incurre por calefacción, luz, agua, aguas negras y basura – sin importar quien los provea (ejemplo, electricidad, gas propano, y sistema séptico.) No incluye cable de televisión, teléfono, o seguridad. Los servicios públicos en su propiedad de restitución será el estimado del promedio de costos por los 3 últimos meses para el tipo de vivienda y área usados en los cálculos.

Esta diferencia es multiplicada por 42 meses y le puede ser pagado en una sola suma o en pagos periódicos de acuerdo con la política y regulaciones. (Vea un ejemplo en la página 21.)

Para recibir la cantidad calculada total de la diferencia para rentar, usted debe gastar al menos la cantidad calculada por Caltrans en la propiedad de restitución.

Este pago puede – con ciertas limitaciones – ser convertido en una **Opción para Enganche** para asistirle en la compra de una propiedad de restitución (Vea la página 25 para una explicación completa.)

EJEMPLO DE LA COMPUTACIÓN DEL PAGO DE LA DIFERENCIA PARA RENTAR:

Después de hacer un estudio completo de viviendas comparables, decentes, seguras y sanitarias que estén disponibles para rentar, Caltrans determina que una propiedad comparable de restitución podría ser rentada por $325 al mes.

Computación de Caltrans

Renta por una Propiedad Comparable de Restitución	$ 325 al mes
MÁS: estimado de costos de servicios públicos	100 al mes
TOTAL Costo de renta por una Propiedad Comparable de Restitución	$ 425 al mes
Renta por su Propiedad Actual	$ 300 al mes
MÁS: costos de servicios públicos	90 al mes
TOTAL Costo para pagar la renta de su propiedad actual	$ 390 al mes
Propiedad Comparable de Restitución incluyendo servicios públicos	$ 425 al mes
Costo para pagar la renta de su propiedad incluyendo servicios públicos	390 al mes
Diferencia	$ 35 al mes

Multiplicado por 42 meses = $1,470 Diferencia para Rentar

Ejemplo A:

Renta para una Propiedad de Restitución, incluyendo los costos estimados de servicios públicos	$ 525 al mes
Propiedad Comparable de Restitución incluyendo servicios públicos	$ 425 al mes
Costos de pago de la renta de su propiedad incluyendo servicios públicos	$ 390 al mes

Ya que $425 es menos que $525, la diferencia para rentar está basada en la diferencia entre $390 y $425.

Diferencia para Rentar ($35 x 42 meses = $1,470)

En este caso usted gasta “al menos” la cantidad de la Propiedad de Restitución Comparable en la propiedad de restitución y así recibirá la cantidad total.

Ejemplo B:

Renta por una Propiedad de Restitución, incluyendo los costos estimados de servicios públicos	$ 400 al mes
Propiedad Comparable de Restitución incluyendo servicios públicos	$ 425 al mes
Costos de pago de la renta de su propiedad incluyendo servicios públicos	$ 390 al mes

Ya que $400 es menos que $525, la diferencia para rentar está basada en la diferencia entre $400 y $390.

Diferencia para Rentar ($10x 42 meses = $420)

En este caso usted va a gastar “menos que” la cantidad de Propiedad de Restitución Comparable en la restitución de la vivienda y usted no recibirá la cantidad total.

PARA QUE UN “DUENO OCUPANTE DE 90 DÍAS” RECIBA LA CANTIDAD TOTAL DE PAGO PARA SU VIVIENDA DE RESTITUCION (Diferencia para Rentar), **usted debe de:**

A) Rentar y ocupar una vivienda de restitución DS&S dentro de un año después de la última fecha de:

(1) La fecha en que usted recibió la primera notificación de una casa de restitución disponible, **O**

(2) El día en que usted su mudó de la propiedad adquirida por Caltrans.

Y

B) Gastar al menos la cantidad de la “Propiedad Comparable de Restitución” de Caltrans para rentar una vivienda de restitución.

Y

C) Reportar un reclamo para pagos de reubicación dentro de los 18 meses de la fecha más tarde:

(1) La fecha en que usted se mudó de la propiedad adquirida por Caltrans, **O**

(2) La fecha en que Caltrans le pagó los costos de adquisición de su propiedad actual (usualmente al cierre de escritura de la adquisición del Estado.)

Usted no será elegible para recibir ningún pago de reubicación hasta que haya hecho la primera oferta escrita para comprar la propiedad. Además, usted recibirá al menos una noticia por escrito 90 días antes de tener que mudarse.

OPCIÓN PARA ENGANCHE

El pago de Diferencia para Rentar puede – con ciertas limitaciones – ser convertido en una **Opción para Enganche** para asistirle en la compra de una propiedad de restitución. La Opción para Enganche es una conversión directa del pago de la diferencia para rentar.

Si la diferencia para rentar es calculada entre $0 y $5,250, su Opción Para Enganche será de $5,250 la cual puede ser usada para la compra de una vivienda de restitución decente, segura y sanitaria.

Si la diferencia para rentar es más de $5,250 usted podrá convertir la cantidad completa de diferencia para rentar a una Opción Para Enganche.

La Opción Para Enganche debe de ser usada para el enganche requerido, la cual usualmente es un porcentage del precio total de compra, más cualquier gasto incidental elegible (vea la página 14, “Gastos Incidentales para Dueños Ocupantes de 180 días”) relacionado con la compra de la propiedad. Usted debe trabajar junto con su Agente de Reubicación para asegurarse de que puede utilizar la cantidad total de su Opción Para Enganche en su compra.

Si alguna porción de la diferencia para rentar fue usada antes de su decisión de convertirla a una Opción Para Enganche, los pagos avanzados serán deducidos de los beneficios completos.

CASA DEL ÚLTIMO RECURSO

En la mayoría de los proyectos de Caltrans, existe una cantidad adecuada de viviendas de venta y alquiler, y los beneficios serán suficientes para que usted pueda reubicarse a una vivienda comparable. Sin embargo, en ciertas localidades pueden haber proyectos donde el número de viviendas disponibles no son suficientes para proveer viviendas a todas las personas desplazadas. En estos casos, Caltrans utiliza un método llamado Casa del Último Recurso. La Casa del Último Recurso permite a Caltrans construir, rehabilitar, o modificar viviendas para cumplir con las necesidades de las personas desplazadas por un proyecto. Caltrans puede también pagar arriba de los límites legales de $5,250 y $22,500 para hacer posible viviendas con precios razonables.

Asistencia de Consulta Para Reubicación

A cualquier individuo, familia, negocio u operación agrícola desplazada por Caltrans deberá ofrecérsele servicios de asistencia con el propósito de localizar una propiedad de restitución. Los servicios de reubicación son proveídos por empleados calificados de Caltrans. Es la meta de ellos y el deseo de estos empleados de servirle y asistirle de cualquier manera posible para ayudarle a reubicarse exitosamente.

Un Agente de Reubicación de Caltrans se pondrá en contacto con usted personalmente. Los servicios de reubicación y pagos se le explicarán de acuerdo con su elegibilidad. Durante la entrevista inicial, sus necesidades de vivienda y deseos se determinarán así como sus necesidades de asistencia. No se le puede pedir que se mude a menos que una vivienda comparable de restitución le sea disponible.

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

- Explicará los beneficios de reubicación y los requesitos de elegibilidad.
- Proveerá por escrito la cantidad de pago por su vivienda de restitución.
- Asegurará la disposición de una propiedad comparable antes de que se mude.
- Inspeccionará las posibles unidades residenciales de restitución para el cumplimiento de DS&S.

- Proveerá información y aconsejará como puede obtener ayuda para minimizar las adversidades en ajustarse a su nueva localidad.
- Ayudará en completar los documentos de préstamos, aplicaciones de rentas o las Formas de Reclamo para Reubicación.

Y proveerle información de:

- Seguro de Depósitos
- Taza de intereses y términos
- Pagos típicos de enganches
- Requisitos de préstamos de la Administración de Veteranos (VA) y la Administración de Vivienda Federal (FHA)
- Impuestos sobre bienes raíces
- Literatura de educación en viviendas para el consumidor

Si usted lo desea, el Agente de Reubicación le dará una lista actual de otras viviendas de restitución disponibles.

Se proveerá transportación para inspeccionar viviendas disponibles, especialmente si usted es mayor de edad o con impedimiento físico. Aunque usted puede utilizar los servicios de un agente de bienes raíces, Caltrans no lo podrá referir.

Su Agente de Reubicación está familiarizado con los servicios proveídos por otras agencias de su comunidad y le proveerá información de otros programas de viviendas federales, estatales y locales que ofrecen programas de asistencia para personas desplazadas. Si usted tiene algun problema especial, su Agente de Reubicación hará su mejor esfuerzo para asegurarle los servicios de esas agencias con personal capacitado y con experiencia que le ayudarán.

Si el proyecto de transportación requiere un número considerable de personas que sean reubicados, Caltrans establecerá una Oficina Temporal de Reubicación en, o cerca del proyecto. Las oficinas de proyectos de reubicación deberán de abrirse durante horas convenientes y en horas tempranas de la noche, si es necesario.

Además de estos servicios, Caltrans es requirido que coordine las actividades de otras agencias que causen desplazamientos para asegurar que todas esas personas desplazadas reciban beneficios de reubicación equitativos y consistentes.

Recuerde – SU AGENTE DE REUBICACIÓN está para aconsejarle y asistirle. No vacile en hacer preguntas, y asegúrese de que entiende completamente sus derechos y beneficios de reubicación disponibles.

SUS DERECHOS COMO UNA PERSONA DESPLAZADA

Todas las personas elegibles como personas desplazadas tienen la libertad de escoger dentro de la selección de viviendas de restitución, y Caltrans no requerirá a ninguna persona que sea desplazada que acepte una vivienda de restitución proveída por Caltrans. Si usted decide no aceptar la vivienda de restitución ofrecida por Caltrans, usted puede elegir una vivienda de restitución de su propia selección, mientras que cumple con los requisítos de DS&S. Caltrans no pagará más que los beneficios calculados por una vivienda de restitución.

Lo más importante que usted debe de recordar es que la vivienda de restitución que usted seleccione debe de llenar los requisítos básicos de "decente, segura y sanitaria". No ejecute los documentos de compra o el contrato de renta hasta que un representante de Caltrans haya inspeccionado y certificado por escrito que la vivienda que usted se propone ocupar cumple con los requisítos básicos. **NO ARRIESGUE** su derecho de recibir los pagos de vivienda de restitución por mudarse a una vivienda que no sea "decente, segura y sanitaria."

Es importante recordar que sus beneficios de reubicación no van a tener ningún efecto adverso en su:

- Elegibilidad para Seguro Social
- Elegibilidad para Asistencia Social
- Impuestos sobre ingresos

Además, el Título VIII de los Derechos Civiles, Ley de 1968 y luego otras leyes y enmiendas hacen descriminatoria la práctica de compra y renta de unidades de vivienda si es basada ilegalmente en la raza, color, religión, sexo u origen nacional.

Cuando sea posible, a personas de minorías se les debe de dar oportunidades razonables para reubicarse a viviendas de restitución que sean decentes, seguras y sanitarias, no localizadas en áreas de concentración de minorías, y que estén dentro de sus recursos económicos. Esta política, sin embargo, no requiere que Caltrans provea a una persona pagos más grandes de lo que sean necesarios para permitir que la persona sea reubicada a una vivienda de restitución comparable.

La política No-Descriminatoria de Caltrans asegura que todos los servicios y/o los beneficios deben de ser administrados al público en general sin importar la raza, color, origen nacional, o sexo en cumplimiento con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (42 USC 2000 d. et seq.)

Usted siempre tendrá el Derecho de Apelar cualquier decisión hecha por Caltrans relacionada a los beneficios de reubicación y elegibilidad.

Su Derecho de Apelar está garantizado en la “Ley Uniforme” la cual establece que una persona puede apelar al jefe de la agencia responsable, si ella cree que la agencia ha fallado en determinar correctamente su elegibilidad, o la cifra del pago autorizado por la Ley.

Si usted indica su disatisfacción, ya sea verbalmente o por escrito, Caltrans le asistirá en hacer su demanda de apelación y le explicará el procedimiento que debe de seguir. Usted tiene derecho de ser representado por un asesor legal u otro representante en conexión con su apelación (pero solamente por su propia cuenta.)

Caltrans considerará toda justificación y materia pertinente que usted entregue u otra información disponible, necesaria para asegurar una audiencia equitativa. Caltrans le proveerá una determinación por escrito del resultado de su apelación, con una explicación sobre la base de la decisión. Si usted aún no está satisfecho con la decisión otorgada, Caltrans le aconsejará que usted puede pedir una audiencia judicial.

Noticiero de la Ley para Americanos con Incapacidades Físicas (ADA):

> **Para personas con incapacidades físicas, este documento es disponible en formatos alternativos. Para Información llame al número (916) 654-5413 Voz, CRS: 1-800-735-2929, o escriba a Derecho de Vía, MS 37, 1120 N Street, Sacramento, CA 95814.**

NOTAS

Your Rights and Benefits as a Displaced Business, Farm or Nonprofit Organization Under the Uniform Relocation Assistance Program

Introduction

In building a modern transportation system, the displacement of a small percentage of the population is often necessary. However, it is the policy of Caltrans that displaced persons shall not suffer unnecessarily as a result of programs designed to benefit the public as a whole.

Displaced businesses, farms, and nonprofit organizations may be eligible for relocation advisory services and payments.

This brochure provides information about available relocation services and payments. If you are required to move as the result of a Caltrans transportation project, a Relocation Agent will contact you. The Relocation Agent will be able to answer your specific questions and provide additional information.

Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970 As Amended "The Uniform Act"

The purpose of this Act is to provide for uniform and equitable treatment of persons displaced from their business, farm or nonprofit organization, by federal and federally assisted programs and to establish uniform and equitable land acquisition policies for federal and federally assisted programs.

49 Code of Federal Regulations Part 24 implements the "Uniform Act" in accordance with the following relocation assistance objective:

> To ensure that persons displaced as a direct result of federal or federally-assisted projects are treated fairly, consistently and equitably so that such persons will not suffer disproportionate injuries as a result of projects designed for the benefit of the public as a whole.

While every effort has been made to assure the accuracy of this booklet, it should be understood that it does not have the force and effect of law, rule, or regulation governing the payment of benefits. Should any difference or error occur, the law will take precedence.

Relocation Services

The California Department of Transportation has two programs to aid businesses, farms and nonprofit organizations which must relocate.

These are:

1. The Relocation Advisory Assistance Program, which is to aid you in locating a suitable replacement property, and

2. The Relocation Payments Program, which is to reimburse you for certain costs involved in relocating. These payments are classified as:

    - Moving and Related Expenses (costs to move personal property not acquired).

    - Reestablishment Expenses (expenses related to the replacement property).

    - In-Lieu Payment (a fixed payment in lieu of moving and related expenses, and reestablishment expenses).

NOTE: *Payment of loss of goodwill is considered an acquisition cost. California law and the federal regulations mandate that relocation payments cannot duplicate other payments such as goodwill. You will* **not** *be eligible to receive any relocation payments until the State has actually made the first written offer to purchase the property. You will also receive at least 90 days' written notice before you must move.*

Some Important Definitions...

Your relocation benefits can be better understood if you become familiar with the following terms:

Business: Any lawful activity, with the exception of a farm operation, conducted primarily for the purchase, sale, lease and rental of personal or real property, or for the manufacture, processing, and/or marketing of products, commodities, or any other personal property, or for the sale of services to the public, or solely for the purpose of this Act, and outdoor advertising display or displays, when the display(s) must be moved as a result of the project.

Displaced Person or Displacee: Any person who moves from real property or moves personal property from real property as a result of the acquisition of the real property, in whole or in part, or as the result of a written notice from the agency to vacate the real property needed for a transportation project. In the case of a partial acquisition, Caltrans shall determine if a person is displaced as a direct result of the acquisition.

Owners and tenants **not lawfully present** in the United States are not eligible to receive relocation payments and assistance.

Contributes Materially: A business or farm operation must have had average annual gross receipts of at least $5,000 **or** average annual net earnings of at least $1,000, or their income must have contributed at least 33 1/3 percent of the owner's or operator's average annual gross income form all sources, in order to qualify as a bona-fide operation.

Farm Operation: Any activity conducted solely or primarily for the production of one or more agricultural products or commodities, including timber, for sale and home use, and customarily producing such products or commodities in sufficient quantity to be capable of contributing materially to the operator's support.

Nonprofit Organization: A public or private entity that has established its nonprofit status under applicable law.

MOVING EXPENSES

If you qualify as a displaced business, farm or nonprofit organization, you are entitled to reimbursement of your moving costs and certain related expenses incurred in moving. To qualify you must legally occupy the property as the owner or lessee/tenant when Caltrans initiates negotiations for the acquisition of the property **OR** at the time Caltrans acquires title or takes possession of the property. However, to assure your eligibility and prompt payment of moving expenses, you should contact your Relocation Agent before you move.

You Can Choose Either:

Actual Reasonable Moving Costs – You may be paid for your actual reasonable moving costs and related expenses when a commercial mover performs the move. Reimbursement will be limited to a move of 50 miles or less. Related expenses, with limitations, ***may*** include:

- Transportation.
- Packing and unpacking of personal property.
- Disconnecting and reconnecting personal property related to the operation.
- Temporary storage of personal property.
- Insurance while property is in storage or transit, or the loss and damage of personal property if insurance is not reasonably available.
- Expenses in finding a replacement location.
- Professional services to plan and monitor the move of the personal property to the new location.
- Licenses, permits and fees required at the replacement location.

OR

Self-Move Agreement – You may be paid to move your own personal property based on the lower of two acceptable bids obtained by Caltrans.

Under this option, you will still be eligible for reimbursement of related expenses listed above that were not included in the bids.

OR

In-Lieu Payment – You can accept a fixed payment between $1,000 and $20,000, based on your annual earnings IN LIEU OF the moving cost, related expenses and reestablishment cost.

Actual Reasonable Moving Costs

You may be paid the actual reasonable and necessary costs of your move when a professional mover performs the move. All of your moving costs must be supported by paid receipts or other evidence of expenses incurred. In addition to the transportation costs of your personal property, certain other expenses may also be reimbursable, such as packing, crating, unpacking and uncrating, and the disconnecting, dismantling, removing, reassembling, and reinstalling relocated machinery, equipment, and other personal property.

Other expenses such as professional services necessary for planning and carrying out the move, temporary storage costs, and the cost of licenses, permits and certifications may also be reimbursable. This is not intended to be an all-inclusive list of moving related expenses. Your Relocation Agent can provide you with a complete explanation of reimbursable expenses.

Self-Move Agreement

If you agree to take full responsibility for all or part of the move of your business, farm, or nonprofit organization, the Department may approve a payment not to exceed the lower of two acceptable bids obtained by the Department from qualified moving firms or a qualified Department staff employee. A low-cost or uncomplicated move may be based on a single bid or estimate at the Department's discretion. The advantage of this moving option is the fact that it relieves the displaced business, farm or nonprofit organization operator from documenting all moving expenses. The Department may make the payment without additional documentation as long as the payment is limited to the amount of the lowest acceptable bid or estimate. Other expenses, such as professional services for planning, storage costs, and the cost of licenses, permits, and certifications may also be reimbursable if determined to be necessary. These latter expenses must be pre approved by the Relocation Agent.

Requirements:

Before you move, you must provide Caltrans with the:

- Certified inventory of all personal property to be moved.
- Date you intend to vacate the property.
- Address of the replacement property.
- Opportunity to monitor and inspect the move from the acquired property to the replacement property.

Related Expenses

1. **Searching Expenses for Replacement Property:** Displaced businesses, farms and nonprofit organizations are entitled to reimbursement for actual reasonable expenses incurred in searching for a replacement property, not to exceed $2,500. Expenses may include transportation, meals, and lodging when away from home; the reasonable value of the time spent during the search; fees paid to the real estate agents, brokers or consultants; and other expenses determined to be reasonable and necessary by the Department.

2. **Direct Loss of Tangible Personal Property:** Displaced businesses, farms, and nonprofit organizations may be eligible for a payment for the actual direct loss of tangible personal property which is incurred as a result of the move or discontinuance of the operation. This payment will be based upon the lesser of:

   a. The fair market value of the item for continued use at the displacement site minus the proceeds from its sale.

   OR

   b. The estimated cost of moving and reinstalling the replaced item, based on the lowest acceptable bid or estimate obtained by the Department for eligible moving and related expense4s, including dismantling and reassembly, but with no allowance for storage, cost of code requirement betterments or upgrades at the replacement site.

EXAMPLE:
You determine that the "document shredder" cannot be moved to the new location because of its condition, and you will not replace it at the new location.

Fair Market Value of the Document Shredder Based on its use at the current location		$ 1,500
Proceeds: Price received from selling the Document Shredder	-	$ 500
Net Value		$ 1,000

OR

Estimated cost to move	$ 1,050
Based on the "lesser of", the amount of the "Loss of Tangible Personal Property" =	**$ 1,000**

Note: You are also entitled to all reasonable costs incurred in attempting to sell the document shredder (e.g. advertisement).

3. Purchase of Substitute Personal Property: If an item of personal property, which is used as part of the business, farm, or nonprofit organization, is not moved but is promptly replaced with a substitute item that performs a comparable function at the replacement site, the displacee is entitled to payment of the lesser of:

   a. The cost of the substitute item, including installation costs at the replacement site, minus any proceeds from the sale or trade-in of the replaced item;

   OR

   b. The estimated cost of moving and reinstalling the replaced item, based on the lowest acceptable bid or estimate obtained by the Department for eligible moving and related expenses, including dismantling and reassembly, but with no allowance for storage, cost of code requirement betterments or upgrades at the replacement site.

EXAMPLE A:

You determine that the copying machine cannot be moved to the new location because it is now obsolete and you will replace it.

Cost of a substitute copy machine Including installation costs at the replacement site		$ 3,000
Trade-in Allowance	-	$ 2,500
Net Value		$ 500

OR

Estimated cost to move	$ 550
Based on the "lesser of", the amount of the "Substitute Personal Property" =	**$ 500**

EXAMPLE B:

You determine that the chairs will not be used at the new location because they no longer match the décor and you will replace them.

Cost of substitute chairs		$ 1,000
Proceeds from selling the chairs	-	$ 100
Net Value		$ 900

OR

Estimated cost to move	$ 200
Based on the "lesser of", the amount of the "Substitute Personal Property" =	**$ 200**

Note: You are also entitled to all reasonable costs incurred in attempting to sell the copy machine and/or chairs.

4. **Disconnecting and Reinstallation:** You will be reimbursed for your actual and reasonable costs to disconnect, dismantle, remove, reassemble and reinstall any machinery, equipment or other personal property in relation to its move to the new location. This includes connection to utilities available nearby and any modifications to the

personalty that is necessary to adapt it to utilities at the replacement site.

5. **Physical changes at the new location:** You may be reimbursed for certain physical changes to the replacement property if the changes are necessary to permit the reinstallation of machinery or equipment necessary for the continue operation of the business. ***Note:*** *The changes cannot increase the value of the building for general purposes, nor can they increase the mechanical capability of the buildings beyond its normal requirements.*

6. The cost of installing utilities from the right of way line to the structure(s) or improvements on the replacement site.

7. Marketing studies, feasibility surveys and soil testing.

8. Professional real estate services needed for the purchase or lease of a replacement site.

9. One-time assessments or impact fees for anticipated heavy utility usage.

Reestablishment Expenses

A small business, farm or nonprofit organization may be eligible for a payment, not to exceed $10,000, for expenses actually incurred in relocating and reestablishing the enterprise at a replacement site.

Reestablishment expenses may include, but are not limited to, the following:

1. Repairs or improvements to the replacement real property required by Federal, State or local laws, codes or ordinances.

2. Modifications to the replacement real property to make the structure(s) suitable for the business operation.

3. Construction and installation of exterior signing to advertise the business.

4. Redecoration or replacement such as painting, wallpapering, paneling or carpeting when required by the condition of the replacement site or for aesthetic purposes.

5. Advertising the new business location.

6. The estimated increased costs of operation at the replacement site during the first two years, for items such as:

    a) Lease or rental charges
    b) Personal or real property taxes
    c) Insurance premiums, and
    d) Utility charges (excluding impact fees).

7. Other items that the Department considers essential for the reestablishment of the business or farm.

Note: *A nonprofit organization must substantiate that it cannot be relocated without a substantial loss of existing patronage (membership or clientele). The payment is based on the average of two years annual gross revenues less administrative expenses.*

In-Lieu Payment (Fixed)

Displaced businesses, farms and nonprofit organizations may be eligible for a fixed payment in lieu of (in place of) actual moving expenses, personal property losses, searching expense, and reestablishment expenses. The fixed payment may not be less than $1,000 or more than $20,000.

For a business to be eligible for a fixed payment, the Department must determine the following:

1. The business owns or rents personal property that must be moved due to the displacement.

2. The business cannot be relocated without a substantial loss of existing patronage.

3. The business is not part of a commercial enterprise having more than three other businesses engaged in the same or similar activity, which are under the same ownership and are not being displaced by the department.

4. The business contributed materially to the income of the displaced business operator during the two taxable years prior to displacement.

Any business operation that is engaged solely in the rental of space to others is not eligible for a fixed payment. This includes the rental of space for residential or business purposes.

Eligibility requirements for farms and nonprofit organizations are slightly different than business requirements. If you are being displaced from a farm or your represent a nonprofit organization and are interested in a fixed payment, please consult your relocation counselor for additional information.

The Computation of Your In-Lieu Payment:

The fixed payment for a displaced business or farm is based upon the average annual net earnings of the operation for the two taxable years immediately preceding the taxable year in which it is displaced. Caltrans can use a different two year period if it is determined that the last two taxable years do not accurately reflect the earnings of the operation.

EXAMPLE: Caltrans acquires your property and you move in 2005:

2003 Annual Net Earnings	$ 10,500
2004 Annual Net Earnings	$ 12,500
TOTAL	$ 23,000
Average over two years	**$ 11,500**

This would be the amount of your in-lieu payment. Remember – this is in-lieu of all other moving benefits, including reestablishment expenses. You must provide the Department with proof of net earnings to support your claim.

Proof of net earnings can be documented by income tax returns, certified financial statements, or other reasonable evidence of net earnings acceptable to the Department.

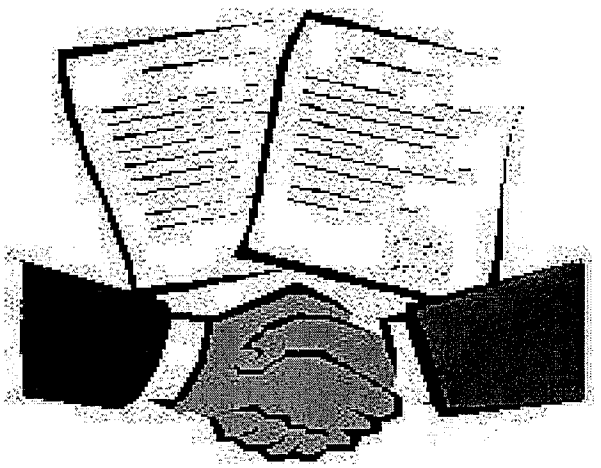
Note: The computation for nonprofit organizations differs in that the payment is computed on the basis of average annual gross revenues less administrative expenses for the two year period specified above.

Before You Move:

A. Request a determination of entitlement for in-lieu payment from your Relocation Agent.
B. Include a written statement of the reasons the business cannot be relocated without a substantial loss in net earnings.

C. Provide certified copies of tax returns for the two tax years immediately preceding the tax year in which you move. (If you move anytime in the year 2005, regardless of when negotiations began or the State took title to the property, the taxable years would be 2003 and 2004).
D. You will be notified of the amount you are entitled to after the application is received and approved.
E. You cannot receive the payment until after you vacate the property, AND submit a claim for the payment within 18 months of the date of your move.

Relocation Advisory Assistance



Any business, farm or nonprofit organization displaced by Caltrans shall be offered relocation advisory assistance for the purpose of locating a replacement property. Relocation services are provided by qualified personnel employed by Caltrans. It is their goal and desire to be of service to you and assist in any way possible to help you successfully relocate.

A Relocation Agent from Caltrans will contact you personally. Relocation services and payments will be explained to you in accordance with your eligibility. During the initial interview with you, your needs and desires will be determined as well as your need for assistance.

You can expect to receive the following services, advice and assistance from your Relocation Agent who will:

- Determine your needs and preferences.
- Explain the relocation benefits and eligibility requirements.
- Provide information on replacement properties for your consideration.
- Provide information on counseling you can obtain to help minimize hardships in adjusting to your new location.
- Assist you in completing loan documents, rental applications or Relocation Claims Forms.

AND provide information on:

- Security deposits
- Interest rates and terms
- Typical down payments
- Permits, fees and local planning
- SBA loan requirements
- Real property taxes.
- Consumer education literature

If you desire, your Relocation Agent will give you current listings of other available replacement property. Transportation will be provided to inspect available property, especially if you are elderly or handicapped. Though you may use the services of a real estate broker, Caltrans cannot provide a referral.

Your Relocation Agent is familiar with the services provided by others in your community and will provide information on other federal, state, and local programs offering assistance to displaced persons. If you have special needs, your Relocation Agent will make every effort to secure the services of those agencies with trained personnel who have the expertise to help you.

If the highway project will require a considerable number of people to be relocated, Caltrans will establish a temporary Relocation Field Office on or near the project. Project relocation offices will be open during convenient hours and evening hours if necessary.

In addition to these services, Caltrans is required to coordinate its relocation activities with other agencies causing displacements to ensure that all persons displaced receive fair and consistent relocation benefits.

Remember - YOUR RELOCATION AGENT is there to offer advice and assistance. Do not hesitate to ask questions. And be sure you fully understand all of your rights and available benefits.

YOUR RIGHTS AS A DISPLACEE

It is important to remember that your relocation benefits will not have an adverse affect on your:

- Social Security Eligibility
- Welfare Eligibility
- Income Taxes

In addition, the Title VIII of the Civil Rights Act of 1968 and later acts and amendments make discriminatory practices in the purchase and rental of most residential units illegal if based on race, color, religion, sex, or national origin.

Caltrans' Non-Discrimination Policy ensures that all services and/or benefits will be administered to the general public without regard to race, color, national origin, or sex in compliance with Title VI of the 1964 Civil Rights Act (42 USC 2000d. et seq.).

And you always have the Right to Appeal any decision by Caltrans regarding your relocation benefits and eligibility.

Your Right of Appeal is guaranteed in the "Uniform Act" which states that any person may file an appeal with the head of the responsible agency if that

person believes that the agency has failed to properly determine the person's eligibility or the amount of a payment authorized by the Act.

If you indicate your dissatisfaction, either verbally or in writing, Caltrans will assist you in filing an appeal and explain the procedures to be followed. You will be given a prompt and full opportunity to be heard. You have the right to be represented by legal counsel or other representative in connection with the appeal (but solely at your own expense).

Caltrans will consider all pertinent justifications and materials submitted by you and other available information needed to ensure a fair review. Caltrans will provide you with a written determination resulting from the appeal with an explanation of the basis for the decision. If you are still dissatisfied with the relief granted, Caltrans will advise you that you may seek judicial review.

NOTES

Sus Derechos y Beneficios Como Negocio, Operación Agrícola o Organización No Lucrativa Desplazada Bajo el Departmento de Transportación de California, Programa para Asistencia de Reubicación

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 benificio 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 desplazadas 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.

Servicios de Reubicación

El Departamento 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 Mudanza (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 ningún pago de reubicación hasta que el Estado haya hecho la primera oferta escrita para comprar su propiedad. Usted tambien recibirá un aviso escrito por lo menos 90 días antes que se tenga que mover.

Algunas 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 raices, o para la fabricación, elaboración y/o mercadotecnia de productos, mercancías, u otros bienes personales, o solamente para el propósito de ésta Acta, un rótulo con anuncio o anuncios, cuando el rótulo(s) tenga(n) que ser movido(s) como resultado del proyecto.

Negocios 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 las leyes aplicables.

Persona desplazada: Cualquier individuo o familia que se muda de una propiedad o mueva sus bienes personales de una propiedad como resultado de la acquisición de bienes raíces, en todo o en parte, o como resultado de una notificación escrita de una agencia para desocupar la propiedad que se necesita para un proyecto de transportación. En el caso de una adquisición parcial, Caltrans determinará si la persona es desplazada directamente como resultado de la adquisición.

Los residentes que no están legalmente en los Estados Unidos no son elegibles para recibir pagos y asistencia de reubicación.

Los beneficios de reubicación varían según el tipo y tiempo de ocupación. Como una persona desplazada de un unidad residencial usted puede ser clasificado como:

- Un dueño ocupante de una propiedad residencial (incluye casas movibles)
- Un inquilino ocupante de una propiedad Residencial (incluye casas movibles y cuartos para dormir)

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 mudanza. 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 desempacamiento de la propiedad personal.
- Desconnección y reconneción relacionada a la operación de la propiedad personal.
- Almacenamiento temporal de la propiedad personal.

Seguros mientras la propiedad está en almacenamiento 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.
- 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.

Ó

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 elegible para el reembolsamiento de los gastos arriba relacionados que no fueron incluídos en la oferta

Ó

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 reinstalación 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 inclusiva 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 mas 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 oportunidad de supervisar e inspeccionar la mudanza desde la propiedad adquirada a la propiedad de reemplazo.

Gastos Relacionados

(1) **Gastos Para la Búsqueda 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 $1,000. 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 determinados por Caltrans como razonables y necesarios.

(2) **Pérdidas Directas de Bienes Personales Tangibles:** Los negocios, operaciones agrícolas, y organizaciones no-lucrativas desplazadas 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 determina que el "cortador 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
Ó	
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 tambien tiene derecho a todos los costos rasonables incurrido en su esfuerzo por vender el cortador 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 substuitir 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 tambien 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, reem-samblaje, 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 objectos 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 ciertos 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 Reestablecimiento

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 limitados a, lo siguiente:

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

5. 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.

6. El costo de licencias, honorarios, y permisos cuando no sean cubiertos como gastos de mudanza.

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

8. Anunciar la localidad del nuevo negocio.

9. Servicios profesionales de bienes raíces necesarios para la compra o la renta de un lugar de reemplazo.

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

    a. Cargas de rentas,
    b. Impuestos de propiedad personal o propiedad real
    c. Prima de seguros, y
    d. Carga de servicios públicos (excluyendo honorarios de impacto).

11. Evaluación de una-vez o honorarios de impacto por alta utilización de servicios públicos.

12. 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 negocio no puede ser relocalizado sin una pérdida substancial de la clientela existente.

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

4. El negocio contribuyó materialmente a las ganancias del operador del negocio desplazado durante los dos 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 granja 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 computación 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 immediatamente 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 2001:

1999 Ganancias Netas Anuales	$10,500
2000 Ganancias Netas Anuales	$12,500
TOTAL	$23,000
Promedio de los dos años	$11,500

Este podría ser la cantidad de su pago fijo. Recuerde – esto es “en vez de” todos los otros beneficios de mudanza. Usted tendrá que proveer Caltrans pruebas de las ganacias 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. Complete una forma de “Aplicación para Determinación de sus Derechos” que la puede obtener de su Agente de Reubicación, y devuélvala con la mayor prontitud posible.

B. Incluya una declaración escrita de las razones por las cuales su negocio no puede ser reubicado sin una pérdida substancial en la ganancias netas.

C. Provea una copia certificada de su declaración de impuestos de los dos años immediatamente precedentes al año en el que se va a mover. (Si usted se mueve en cualquier momento en el año 2001, sin importar de cuando comenzaron las negociaciones o cuando el Estado tomó título de su propiedad, los años serán el de 1999 y el 2000.

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

E. 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 organización no-lucrativa, desplazado por Caltrans debe de ofrecerle los servicios de asistencia 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 le 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 beneficios de reubicación iguales y consistentes.

Recuerde – Su Agente de 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 beneficios 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 la agencia si esta persona cree que la agencia ha fallado en determinar apropiadamente la elegibilidad 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 determinación de la apelación por escrito con una explicación de la base de la decisión. Si usted todavía no está satisfecho con la asistencia prestada, Caltrans le aconsejará que usted puede buscar una revisión judicial.

Noticiero de la Ley para Americanos con Incapacidades Físicas (ADA):

Para personas con incapacidades físicas, este documento es disponible en formatos alternativos. Para Información llame al número (916) 654-5413 Voz, CRS: 1-800-735-2929, o escriba a Derecho de Vía, MS 37, 1120 N Street, Sacramento, CA 95814.

NOTAS: