

Sus Derechos y Beneficios Como una Persona Desplazada Bajo el Programa Uniforme de Asistencia Para Reubicación (Casa Movable)

Introducción

En la construcción de un sistema moderno de transportación, el desplazamiento de un pequeño porcentaje de la población es necesario a menudo. 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 tiene que mudarse como resultado de un proyecto de transportación, un agente de reubicación estará en contacto con usted. El agente de reubicación le contestará preguntas específicas y le proveerá información adicional.

La Ley Uniforme de Asistencia Para Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces de 1970

“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 diseñados para el beneficio del público en general.

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

Algunas Definiciones Importantes...

Se puede entender sus beneficios de reubicación mejor si usted se familiariza con los siguientes términos:

Vivienda de restitución comparable significa una propiedad que sea:

- (1) Decente, segura y sanitaria. (Vea la definición abajo.)
- (2) Equivalente funcionalmente a la propiedad desplazada.
- (3) Adeuada en tamaño para acomodar a la familia que está siendo reubicado.
- (4) En un área que no tiene condiciones adversas irrazonables.
- (5) En un lugar generalmente no menos deseable que el lugar de su propiedad desplazada con respeto a servicios públicos y acceso razonable al lugar de empleo.
- (6) En un terreno de tamaño típico para una colonia de viviendas típicas.

Decente, segura y sanitaria (D, S & S): La vivienda de restitución debe de ser decente, segura y sanitaria que significa que cumple con todos los requisitos establecidos por las regulaciones federales y conforme a los códigos de ocupación de viviendas aplicables. La propiedad tiene que:

- (1) Tener buena estructura, cerrada a las condiciones climáticas y en buen estado de reparación.
- (2) Tener un sistema eléctrico adecuado para iluminación y otros aparatos.

- (3) Tener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados) para la persona desplazada, con excepción de las áreas donde las condiciones climáticas no requieren dicho sistema.
- (4) Ser adecuada en tamaño con respecto al número de cuartos y áreas para vivir necesarias para acomodar a las personas desplazadas. La política de Caltrans es que no más de dos personas deben de ocupar un solo cuarto, a menos que el cuarto tenga el tamaño adecuado para acomodar los muebles de dormitorios necesarios para los ocupantes.
- (5) Tener un baño separado, bien iluminado y ventilado, que sea privado, que tenga un lavamanos, tina o regadera, un excusado, todos en buenas condiciones y conectados a los sistemas de agua potable y aguas negras.

Nota: En el caso de una propiedad residencial, debe de tener una cocina con una fregadera con agua caliente y agua fría, conectada al sistema de aguas negras, y con espacio adecuado y en los enchufes para una estufa y un refrigerador.

- (6) Tener una salida sin obstrucción a un espacio seguro y abierto al nivel del suelo. Si la propiedad de restitución está en el primer piso o más arriba con acceso a un pasillo común, el pasillo común tiene que tener dos salidas por lo menos.
- (7) Ser libre de cualquier obstáculo que le impediría la entrada o la salida a una persona incapacitada físicamente.

Persona desplazada: Cualquier individuo o familia que se muda 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 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)

Vivienda: El lugar permanente o residencia regular y usual de una persona, de acuerdo con las costumbres locales o la ley, incluyendo 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 movable, o cualquier otra unidad residencial.

Dueño: Una persona es considerada dueña de una casa si compra, tiene título o tiene cualquier 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.
- (2) Un interés en un proyecto de vivienda en cooperativa que incluya el derecho de ocupar una vivienda.
- (3) Un contrato para comprar cualquier interés o bienes raíces.
- (4) Cualquier otro interés, incluyendo intereses parciales, que la agencia considera como título de propiedad.

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

Casas Movibles

Si la casa movable no es adquirido por Caltrans, el dueño (no importa quien es el ocupante) de la casa movable es elegible para un pago para mudar la casa movable a otro sitio basado en el costo real de la mudanza. Esto incluye el costo

de desarmar, mover y volver a armar portales, pisos, faldones y toldos. Costos adicionales pueden ser elegibles para reembolso si Caltrans determina que son “verdaderos, razonables y necesarios.” Algunos de estos costos podrían ser:

- La instalación de la casa en el nuevo cimiento
- Ejes o frenos extras para transportar la casa
- Protección temporal para una casa muy ancha que se tiene que dividir en dos partes durante la mudanza
- Conexión de utilidades a la casa (agua potable, aguas negras, electricidad, gas) – si las utilidades ya están disponibles en el nuevo sitio
- Modificaciones necesarias para cumplir con códigos locales y estatales
- Modificaciones necesarias para cumplir con los requisitos de “decente, seguro y sanitario” de Caltrans
- Pago no-reembolsible para entrar en un parque de casas móviles – con limitaciones

La mudanza de la casa móvil tiene que ser desempeñada por una compañía calificada y el pago está basado en el menor de dos estimaciones obtenidos por el dueño de la casa móvil y aprobados por Caltrans. Caltrans no puede pagar por la mudanza de una casa móvil de más de 50 millas a menos que no haya ningún sitio adecuado dentro de 50 millas. Hay que conseguir la aprobación para una mudanza de más de 50 millas antes de la mudanza.

Gastos de Mudanza

Además de mudar la casa móvil, el ocupante (no importa quién es el dueño) puede ser elegible para un pago para mover su propiedad personal – si califica como “una persona desplazada.”

Los métodos de mudanza y los varios tipos de pagos para gastos de mudanza se explican abajo. Individuos y familias desplazadas pueden escoger pagarse basado en los costos de mudanza verdaderos y razonables, o según una lista de costos fijos. Sin embargo, para asegurar su elegibilidad y el pago pronto de los gastos de mudanza, usted debe comunicarse con su Agente de Reubicación 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 compañía comercial de mudanza hace la mudanza. Los reembolsos serán 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

O

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 incluidos en la lista de arriba. Esta lista de gastos fijos cubre todos esos gastos.

Por ejemplo (tarifa para el año 2001)

4 cuartos – \$950

7 cuartos – \$1,550

Si los muebles se mudan con la casa movable, la cantidad del pago fijo está basada la Lista B.

Por ejemplo (tarifa para el año 2001)

4 cuartos – \$475

7 cuartos – \$625

Normalmente no hay pagos adicionales para almacenaje temporal, alojamiento, transportación, o conexión de utilidades con la lista de pagos fijos. Sin embargo, los ocupantes de una casa movable que vuelven a vivir en la misma casa movable en el nuevo sitio pueden recibir un pago para comida y alojamiento durante la mudanza. La conexión de utilidades también puede ser elegible para reembolso.

Nota: *Aún la casa movable es adquirida por Caltrans, el ocupante (no importa quien es el dueño) de la casa movable todavía es elegible para un pago para mudar su propiedad personal.*

Pagos para Vivienda de Restitución

El ocupante de una casa movable puede ser elegible para un pago para vivienda de restitución. El tipo de pago para vivienda de restitución depende de si usted es dueño o inquilino, y en el tiempo que tiene en la casa movable que está en el terreno adquirido para el proyecto.

Si usted es calificado como **dueño ocupante** del terreno y la casa movable por más de 180 días antes de la iniciación de las negociaciones para la adquisición de su propiedad – y la casa movable es adquirida por Caltrans – usted puede ser elegible para un pago para vivienda de restitución que consiste en:

Diferencia de Precio, y

Diferencia para Hipoteca, y

Gastos Incidentales

O

Diferencia para Rentar

Usted no tiene que comprar y ocupar otra casa movable para recibir un pago para vivienda de restitución – pero la nueva unidad residencial tiene que ser “decente, seguro y sanitario.”

Si la casa movable no es adquirida por Caltrans, usted todavía puede recibir un pago para vivienda de restitución para ayudarle a comprar un terreno donde puede poner su casa movable.

Es **importante** saber que si usted **no es dueño** de la casa movable y el terreno, el pago para vivienda de restitución puede ser limitado. Usted debe de comunicarse con su Agente de Reubicación para entender su elegibilidad.

Si usted califica como **dueño ocupante** de la casa movable por más de 90 días pero menos de 180 días, o si califica como **inquilino ocupante** de la casa movable al menos por 90 días, puede ser elegible por un pago para vivienda de restitución de la manera que sigue:

Diferencia para Rentar

O

Opción para Enganche

Como ocupante de una casa movable – no importa el tiempo o si es dueño o inquilino – su pago puede variar depende de lo siguiente:

- Si la casa movable es adquirida por Caltrans
- Quien es el dueño de la casa movable
- Si usted va a ocupar la casa movable en el nuevo sitio
- Si usted ocupa otro tipo de unidad como una casa permanente

El tiempo de ocupación significa el número de días que usted ha ocupado la casa movable en el terreno adquirido por Caltrans – antes de la fecha de la iniciación de las negociaciones para comprar la propiedad. La “iniciación de las negociaciones” significa la fecha cuando Caltrans se comunica por primera vez con el dueño del terreno para hacer una oferta escrita para la propiedad.

Nota: *Si usted ha sido ocupante por menos de 90 días antes de la iniciación de las negociaciones y se adquiere la propiedad después, o si usted se muda a la propiedad después de la iniciación de las negociaciones y todavía está allí en la fecha de la adquisición, usted puede ser elegible para un pago de vivienda de restitución basado en una guía de elegibilidad establecida. Consulte con su Agente de Reubicación antes de decidir 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 justo de su propiedad – por un pago para vivienda de restitución 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 ayuda en la compra de una vivienda decente, segura y sanitaria (D,S&S). Caltrans calcula el pago máximo que usted puede ser elegible para recibir.

Para recibir la cantidad total de la diferencia de precio calculada, usted debe de gastar al menos la cantidad calculada por Caltrans para 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 tasa de interés de su nueva hipoteca excede la tasa de interés de la propiedad adquirida por Caltrans. La computación del pago es complicada ya que está basada en las tasas típicas entre su préstamo anterior y su préstamo nuevo. También, una parte de los pagos puede 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 por lo menos 180 días antes de la iniciación de las 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 la búsqueda de título, honorarios de copia en el Registro, reporte de crédito, reporte de evaluación, y ciertos gastos de cierre de escritura. Usted no puede ser reembolsado por ningún gasto frecuente como pre-pagos de impuesto de bienes raíces y seguros de propiedad.

Si la cantidad total de su **Pago para 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:

EJEMPLO 1: Si usted era dueño y ocupaba la casa movable al menos por 180 días, y usted es el dueño del terreno donde está la casa **movible**, y Caltrans

adquiere su casa movable, usted puede recibir un pago para **Diferencia de Precio** basado en una propiedad residencial comparable.

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 depende 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	<u>– \$ 98,000</u>
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	<u>– \$ 98,000</u>
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	<u>– \$ 98,000</u>
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	<u>– \$ 98,000</u>
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 requisitos de “Gastar para obtener” de Caltrans.

EJEMPLO 2: Si usted era dueño y ocupaba la casa movable al menos por 180 días, y usted es el dueño del terreno donde está la casa movable, y Caltrans **NO adquiere su casa movable**, usted puede recibir un pago para **Diferencia de Precio** basado en una propiedad residencial comparable donde usted puede mudar su casa movable.

Suponga que Caltrans compra su terreno por \$48,000. Después de un estudio completo de terrenos que se venden donde hay espacio para su casa movable, Caltrans determina que un terreno comparable le costará \$51,000. Si su precio de compra es \$51,000, usted recibe \$3,000 (vea Ejemplo A).

Si su precio de compra es más de \$51,000, usted paga la diferencia (vea Ejemplo B). Si su precio de compra es menos de \$51,000, el pago se basará en los costos actuales (vea Ejemplo C).

Recuerda: Usted no tiene que comprar un terreno para su casa movable. Usted puede vender su casa movable a otra persona, y comprar una casa permanente. Pero, su Pago para Vivienda de Restitución será basado en el valor del terreno de restitución.

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

Computación de Caltrans

Terreno de restitución comparable	\$51,000
Precio de adquisición de su terreno	<u>– \$48,000</u>
Diferencia de precio máxima	\$ 3,000

Ejemplo A

Precio de terreno de restitución	\$51,000
Terreno de restitución comparable	\$51,000
Precio de adquisición de su terreno	<u>– \$48,000</u>
Diferencia de precio máxima	\$ 3,000

Ejemplo B

Precio de terreno de restitución	\$55,000
Terreno de restitución comparable	\$51,000
Precio de adquisición de su terreno	<u>– \$48,000</u>
Diferencia de precio máxima	\$ 3,000
Usted tiene que pagar	\$ 4,000

Ejemplo C

Propiedad de restitución comparable	\$51,000
Precio de terreno de restitución	\$49,500
Precio de adquisición de su terreno	<u>– \$48,000</u>
Diferencia de precio	\$ 1,500

En ejemplo C usted solamente recibe \$1,500 – no la cantidad completa de la “Propiedad de Restitución Comparable” por los requisitos de “Gastar para Obtener.”

EJEMPLO 3: Si usted era dueño y ocupaba la casa movable al menos por **180 días**, y usted renta el terreno (por ejemplo en un parque de casas movibles), y Caltrans **NO adquiere su casa movable**, usted puede recibir un pago para **Diferencia para Rentar** basado en un terreno comparable.

Sin embargo, si Caltrans adquiere su casa movable porque no se puede mudarla, no es “decente, segura y sanitaria”, no hay sitios comparables donde mudarla, o los parques de casas movibles no la aceptan por el tamaño o la condición, usted podría recibir un pago para **Diferencia de Precio** para la casa movable más un pago para **Diferencia para Rentar** para el terreno que usted renta en el parque de casas movibles.

Suponga que Caltrans compra su casa movable por \$38,000 que está ubicado en un parque de casas movibles donde usted paga \$400 mensualmente en renta (incluyendo califacción, luz, agua y basura). Caltrans hace un estudio completo de los terrenos disponibles para rentar donde se puede poner una casa movable **Y**

el precio de compra de una casa movable comparable. Un ejemplo de su pago podría ser:

Computación de Caltrans

Renta de terreno de restitución	\$500
Su renta actual en el parque de casas movibles	<u>– \$400</u>
La diferencia	\$100
Multiplicado por 42 meses – Pago de diferencia para rentar máximo	\$4,200

Si usted gasta al menos \$500 por mes en el nuevo sitio.

MÁS:

Precio de comparable casa movable de restitución	\$42,000
Precio de adquisición de la casa movable que usted ocupa	<u>– \$38,000</u>
Pago de diferencia de precio máximo	\$ 4,000

Si usted gasta al menos \$42,000 por una nueva casa movable en el nuevo sitio.

Para que un dueño ocupante de 180 días reciba la cantidad total de sus pagos para vivienda de Restitución (*Diferencia de Precio, Diferencia de Hipoteca y Gastos Incidentales*), usted tiene que:

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

- (1) La fecha en que usted recibe la primera notificación de una vivienda de restitución disponible (una casa movable que ya está en un sitio, un terreno para su casa movable, o otro tipo de unidad residencial), **O**

- (2) La fecha en que Caltrans le paga el costo de adquisición de su casa movable y/o el terreno (normalmente el cierre de escritura de la adquisición de Caltrans),

Y

B) Gastar al menos la cantidad que Caltrans estableció para la propiedad de restitución,

Y

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

- (1) La fecha en que usted se muda de la propiedad adquirida de Caltrans, **O**
- (2) La fecha en que Caltrans le paga el costo de adquisición de su vivienda actual (normalmente el cierre de escritura de la adquisición de Caltrans).

Usted **no** será elegible para recibir ningún pago de reubicación hasta que Caltrans 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 para ayudarle en la renta de un vivienda comparable que sea decente, segura y sanitaria. El pago es basado en la diferencia entre la renta 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 (electricidad, gas propano y sistema séptico). No incluye cable de televisión, teléfono o seguridad. Los servicios públicos en su propiedad son el promedio de los costos por los últimos 12 meses. Los servicios públicos en la propiedad de restitución comparable son los costos estimados por los últimos 12 meses por el tipo de vivienda y el 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 el ejemplo en la página 23)

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

Este pago puede – con ciertas limitaciones – ser convertido en un **Enganche** para ayudarle en la compra de una propiedad de restitución (vea la página 31 para una explicación completa).

Ejemplo de Pagos de Vivienda de Restitución Para Ocupantes de 90 Días:

Situación 1: Usted era **dueño y ocupaba** la casa movable y el terreno por al menos 90 días pero no más de 180 días. Usted puede recibir un pago de **Diferencia para Rentar** basado en la renta Económica de la vivienda (la casa movable y el terreno) y una vivienda comparable (la casa movable y el terreno) que está disponible para rentar.

Si usted muda la casa movable, puede recibir un pago de **Diferencia para Rentar** basado en la renta económica del sitio de la casa movable y un sitio comparable de casa movable que está disponible para rentar.

Situación 2: Usted **rentaba y ocupaba** la casa movable por al menos 90 días, la cual que estaba ubicada en un terreno de que usted es el dueño. Usted puede recibir un pago de **Diferencia para Rentar** basado en la renta de la casa movable más la renta económica del sitio de la casa movable, y una casa movable comparable (la casa movable y el terreno) que está disponible para rentar.

Situación 3: Usted **rentaba y ocupaba** la casa movable y el terreno por al menos 90 días. Usted puede recibir un pago de **Diferencia para Rentar** basado en la renta de la casa movable (incluyendo servicios públicos) y el terreno, comparado con una vivienda comparable (la casa movable y el terreno) que está disponible para rentar.

Situación 4: Usted era **dueño y ocupaba** la casa movable por al menos 90 días, en un terreno que usted rentaba. Usted puede recibir un pago de **Diferencia para Rentar** basado en la renta económica de la casa movable MÁS la renta del sitio de la casa movable, y una casa movable comparable (la casa movable y el sitio) que está disponible para rentar.

Si usted muda la casa movable, puede recibir un pago de **Diferencia para Rentar** basado en la renta verdadera o económica del sitio de casa movable y un sitio de casa movable comparable que está disponible para rentar.

Para que un “dueño ocupante de 90 días” reciba la cantidad total de su Pago para **Vivienda de Restitución** (Diferencia para Rentar), **usted tiene que:**

A) Rentar y ocupar una vivienda de restitución D,S&S dentro de un año desde la fecha más tarde de:

- (1) La fecha en que usted recibe por primera vez una notificación de una vivienda de restitución disponible, **○**
- (2) El día en que usted se muda de la propiedad adquirida por Caltrans.

Y

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

Y

C) Entregar un reclamo por pagos de reubicación dentro de 18 meses desde la fecha más tarde de:

- (1) La fecha en que usted se muda de la propiedad adquirida por Caltrans, **○**
- (2) La fecha en que Caltrans ha pagó el costo de la adquisición de su vivienda actual (normalmente el cierre de escritura de la adquisición de Caltrans).

Para que un “ocupante de 90 días” reciba la cantidad total de su Pago para Vivienda de **Restitución** (Diferencia para Rentar), **usted** tiene que:

A) Rentar y ocupar una vivienda de restitución DS&S dentro de un año después de mudarse de la propiedad adquirida por Caltrans.

Y

B) Gastar al menos la cantidad estableció por Caltrans para rentar una vivienda de restitución.

Y

C) Entregar un reclamo por pagos de reubicación dentro de 18 meses del día en que usted se muda de la propiedad adquirida por Caltrans.

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

ENGANCHE

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

Si la diferencia para rentar es calculada entre \$0 y \$5,250, su 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 puede convertir la cantidad completa de diferencia para rentar a un Enganche.

El Enganche debe de ser usada para el enganche requerido, la cual usualmente es un porcentaje del precio total de compra, más cualquier gasto incidental elegible (*vea la página 17 – Gastos Incidentales para Dueños Ocupantes de 180 Días*) relacionado con la compra de la propiedad. Usted debe de trabajar junto con su Agente de Reubicación para asegurarse de que puede utilizar la cantidad total de su Enganche en su compra.

Si alguna porción de la diferencia para rentar fue Usada antes de su decisión de convertirla a un 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 debe de ofrecérsele servicios de asistencia con el propósito de encontrar 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 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 requisitos 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 cumplir con DS&S.
- Proveerá información y aconsejará como puede obtener ayuda para minimizar las adversidades en ajustarse a su nuevo lugar.
- 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 impedimento físico. Aunque usted puede utilizar los servicios de un agente de bienes raíces, Caltrans no lo puede referir.

Su Agente de Reubicación está familiarizado con los servicios proveídos por otras agencias de su comunidad y le proveeré información de otros programas de viviendas federales, estatales y locales que ofrecen programas de asistencia para personas desplazadas. Si usted tiene algún problema especial, su Agente de Reubicación hará su mejor esfuerzo para asegurarle los servicios de esas agencias con personal capacitado y con experiencia que la 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 tiene que coordinar 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 ayudarle. 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** de escoger una vivienda 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 proveída por Caltrans, usted puede elegir una vivienda de restitución de su propia selección, mientras que cumple con los requisitos 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 escoja debe de llenar los requisitos 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 requisitos 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 tendrán ningún efecto adverso** para su:

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

Además, el **Título VIII de la Ley de los Derechos Civiles de 1968** y luego otras leyes y enmiendas hacen discriminatoria 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 ubicadas 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 Discriminatoria de Caltrans asegura que todos los servicios y/o 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 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 un 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