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