



PROYECTO DE RECONSTRUCCIÓN DE LA ESCUELA PREPARATORIA COMPTON, PROPUESTO PLAN DE REUBICACIÓN

21 de junio de 2019

Preparado por:

Del Richardson & Associates, Inc.

510 S. La Brea Ave.

Inglewood, CA 90301

CONTENIDO

INTRODUCCIÓN.....	4
I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	6
A. Ubicación regional.....	6
B. Ubicación y descripción del sitio del proyecto	6
C. Características generales demograficas y de vivienda	7
II. Evaluación de necesidades de la reubicación	8
A. Método de encuesta.....	8
B. Datos de la encuesta de terreno.....	8
1. Ocupantes residenciales actuales.....	8
2. Necesidades de reemplazo de vivienda	9
3. Ingresos	9
4. Etnicidad/Idioma	10
5. Ocupantes de personas de la tercera edad/discapacitados	10
6. Áreas de reubicación preferidas.....	10
7. Propietario actual no residencial (de negocios).....	10
III. RECURSOS DE REUBICACIÓN.....	11
A. Metodología	11
B. Disponibilidad de vivienda de reemplazo	11
1. Alquiler de viviendas residenciales	11
2. Resumen	12
C. Disponibilidad de sito no residencial	12
1. Disponibilidad de propiedad.....	12
2. Resumen	12
D. Asuntos relacionados	13
1. Desplazamientos residenciales concurrentes	13
2. Reubicación temporal	13

IV. EL PROGRAMA DE REUBICACIÓN	13
A. Programa de garantías, estándares y objetivos.....	14
B. Asistencia consultiva de reubicación	14
C. Beneficios de reubicación - Inquilinos residenciales.....	15
1. Pago de gastos de mudanza residencial.....	16
2. Asistencia de alquiler a los inquilinos que deciden alquilar	17
3. Asistencia para el pago inicial a los inquilinos que deciden comprar....	18
4. Pago a inquilinos residenciales sin tenencia	19
D. Determinación de vivienda comparable	19
E. Ultimo recurso de vivienda	19
F. Beneficios de reubicación - No residencial, negocios y organizaciones sin fines de lucro	20
1. Pagos por gastos reales y razonables, mudanzas necesarias y gastos relacionados.....	20
2. Auto Mudanza	23
G. Informacion general sobre el pago de los beneficios de reubicación	23
H. Consecuencias fiscales de reubicación.....	24
V. DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS	25
A. Avisos	25
B. Privacidad de los archivos.....	26
C. Procedimientos de quejas.....	26
D. Política de desalojo	27
E. Participacion ciudadana	27
F. Fecha proyectada de desplazamineto	28
G. Estimación de costos de reubicacion.....	28

LISTA DE EXPOSICIONES

Exposición A: Muestra de avisos

Exposición B: Folleto informativo residencial

Exposición C: Comentarios y respuestas públicas

INTRODUCCIÓN

La construcción de un proyecto en una comunidad urbanizado requiere la adquisición de propiedades y la reubicación de propietarios de viviendas, inquilinos, empresas y organizaciones sin fines de lucro. Este plan de reubicación establece procedimientos para garantizar un trato justo, uniforme y equitativo a las personas desplazadas de sus hogares y negocios cuando se desarrolla un proyecto. Este plan identifica los requisitos administrativos para llevar a cabo la reubicación y establece estándares de reubicación, estándares de ocupación, métodos para obtener lugares de reemplazo, pagos disponibles y otras disposiciones relacionadas a la práctica de reubicación.

El Distrito Escolar Unificado de Compton (el “Distrito”) es una sucursal del gobierno local ubicado en la región centro-sur del Condado de Los Ángeles. El Distrito abarca la ciudad de Compton y partes de las ciudades de Athens, Carson, Dominguez, al Este de Compton, Long Beach, Lynwood, Paramount, el Oeste de Compton, Willowbrook y Los Ángeles. El Distrito actualmente sirve a casi 26,000 estudiantes en 36 planteles escolares y se encuentra en medio de un giro dramático, marcado por aumentos en las tasas de rendimiento estudiantil, un índice de graduación cercano al 90%, mejoras dramáticas en las instalaciones y un enfoque en S.T.E.A.M. (Ciencias, Tecnología, Ingeniería, y Matemáticas) en todas las escuelas. La misión del Distrito es capacitar a los líderes, guiar los maestros a enseñar y a los estudiantes a aprender, fomentando un ambiente que aliente a los líderes y maestros a ser visionarios, innovadores y responsables del logro de todos los estudiantes.

El Distrito propone reconstruir el plantel escolar de la preparatoria Compton (“CHS”), que consistirá en; (1) la demolición de todos los edificios, instalaciones y campos deportivos existentes; (2) la construcción de nuevos edificios, instalaciones y campos deportivos modernos con un diseño que admita un plantel de flujo libre; (3) la reubicación de los Departamentos de Instalaciones del Distrito, Servicios Estudiantiles, Centro de Inscripción y Oficina de Educación Especial.

El Proyecto de reconstrucción de CHS propuesto (“Proyecto”) se ubica en un sitio de aproximadamente 42 acres dentro de la ciudad de Compton, que consiste en el plantel de CHS existente, otras instalaciones del Distrito y el área de adquisición (“Sitio de Proyecto”). El Distrito está considerando la adquisición, demolición y reubicación de los ocupantes de de cuatro (4) parcelas: 301 W. Alondra Boulevard, 305 W. Alondra Boulevard, 309 W. Alondra Boulevard y 313 W. Alondra Boulevard, Compton, CA 90220. Las necesidades y características de la población sujetas a desplazamiento, los recursos de reubicación disponibles y el programa del Distrito para brindar asistencia a cada persona afectada son temas generales de este Plan de Reubicación (el “Plan”).

El 3 de noviembre de 2015, los votantes aprobaron la Medida S, en conformidad con la Propuesta 39, autorizando al Distrito a emitir hasta \$350,000,000 en bonos de obligación general.

El Distrito usaría los fondos disponibles de la Medida S, así como los fondos del presupuesto de su programa de instalaciones de capital. Esto incluiría dinero de fuentes de fondos estatales para la construcción de escuelas. La Junta de Asignación del Estado (SAB, por sus siglas en inglés) es responsable de determinar la asignación de los recursos del Estado, incluidas las ganancias de los Bonos de obligación general y otros fondos estatales designados utilizados para la nueva construcción y modernización de las instalaciones de las escuelas públicas. Además, el Distrito ha recibido donaciones de fuentes privadas para ayudar en la construcción del centro de artes escénicas de CHS. Por último, el Distrito buscara otros fondos estatales para el déficit restante en la financiación de la construcción.

Basado en la lista de fuentes de financiamiento, el Plan cumple con los requisitos de la Ley de Asistencia de Reubicación de California, las secciones 7260 del código de gobierno, y seq. ("CRAL"), las guías de asistencia para la reubicación y adquisición de bienes inmuebles adoptadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad y el Título 25 del código de regulaciones de California, secciones 6000, las siguientes (las "directrices")

El Plan está organizado en cinco secciones:

1. Descripción del proyecto (SECCIÓN I);
2. Evaluación de las necesidades de reubicación de las personas sujetas a desplazamiento (SECCIÓN II);
3. Evaluación de las unidades de vivienda de reemplazo disponibles dentro de la ciudad de Compton y comunidades al redero (SECCIÓN III);
4. Descripción del programa de reubicación del Distrito. (SECCIÓN IV);
5. Descripción de los esfuerzos comunitarios del Distrito, cronograma del proyecto y presupuesto. (SECCIÓN V).

I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

A. Ubicación regional

El Proyecto está ubicado en la ciudad de Compton dentro del condado de Los Ángeles. Compton está ubicado aproximadamente a 15 millas al sur del centro de Los Ángeles y es fácilmente accesible por la Interestatal 105, la Interestatal 110, la Interestatal 710 y la Ruta estatal 91. Las comunidades adyacentes incluyen Lynwood, Rancho Dominguez y Paramount. (ver Figura 1: Ubicación del Proyecto Regional)

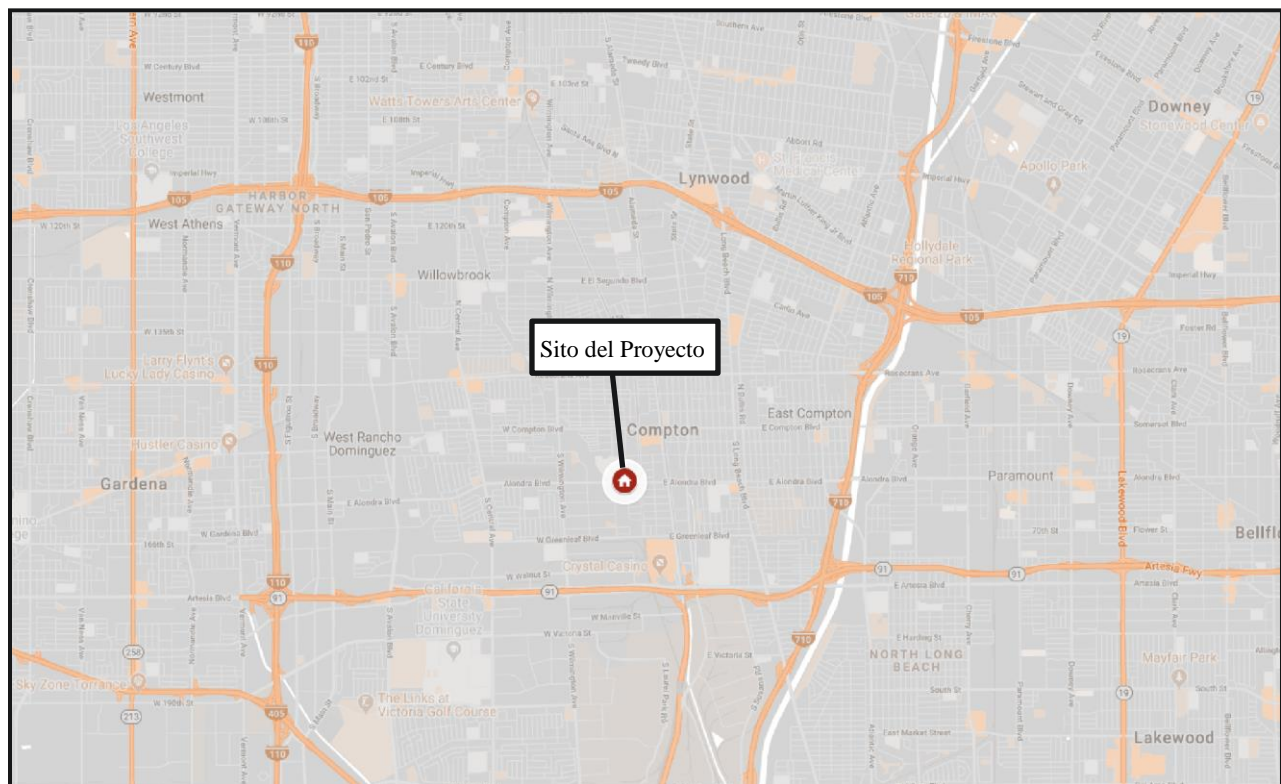


Figura 1: Ubicación del Proyecto Regional

B. Ubicación y descripción del sitio del proyecto

El sitio de adquisición requerido para el Proyecto está limitado al sur del bulevar Alondra, al oeste de la Avenida Oleander y Sur de la Avenida Acacia y al norte de la calle Cocoa. El bulevar Alondra es una vía este-oeste que utilizan los viajeros diariamente. (Consulte la Figura 2: Ubicación del sitio del Proyecto) El sitio del Proyecto es de aproximadamente 27,000 pies cuadrados. El sitio del Proyecto podría consistir en 4 parcelas que pueden requerir adquisición.

Hay un total de 16 unidades residenciales en estas parcelas que pueden requerir la reubicación permanente.

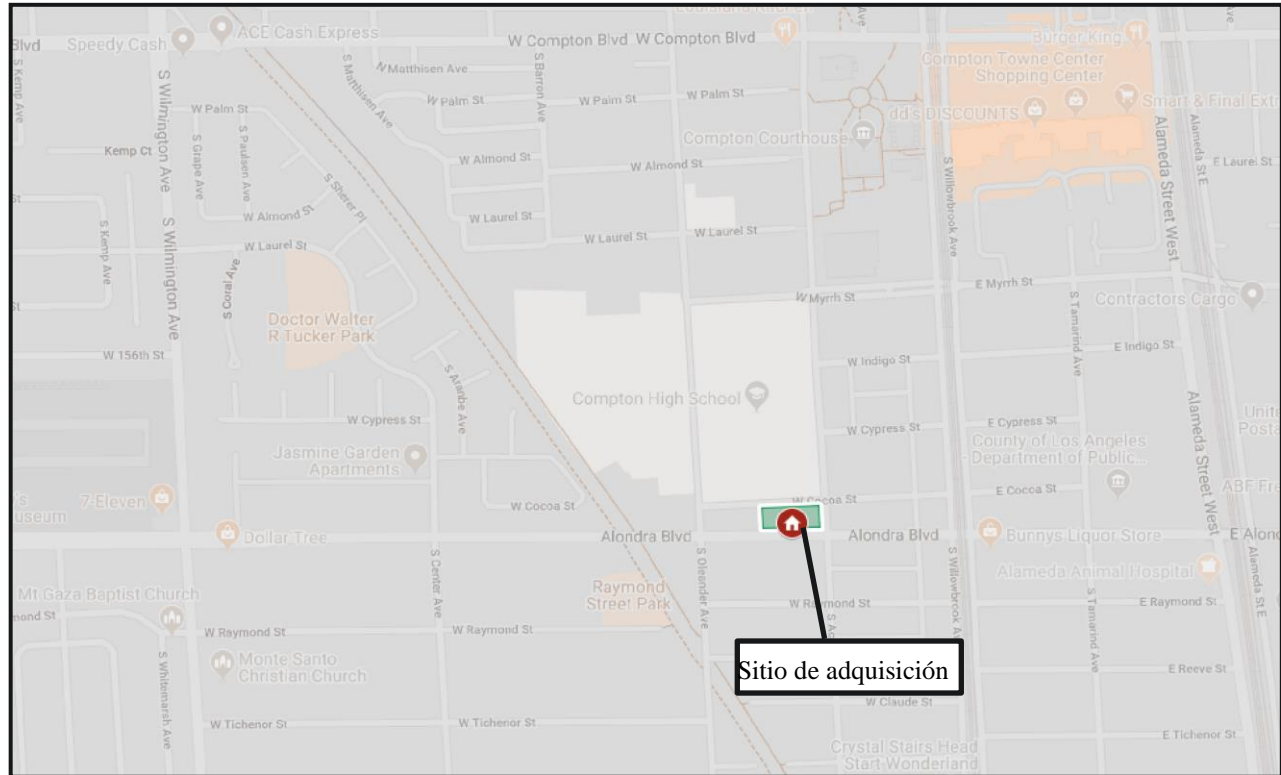


Figura 2: Ubicación del Proyecto Regional

C. Características generales demográficas y de vivienda

De acuerdo con el Censo de EE. UU. de 2010, la población de la ciudad de Compton es de 96,455 (consulte la Tabla 1). Los datos del Censo correspondiente sobre la combinación de viviendas se muestran en la Tabla 2.

Tabla 1: Censo de población del 2010 - Ciudad de Compton

Populación	Total	%
Total de Populación	96,455	100
Blancos	24,942	25.9
Negros o Africano americanos	31,688	32.9
Indio Americanos o nativo Alaska	655	0.7
Asiáticos	292	0.3
Nativos Hawái u Otros de las islas del Pacífico	718	0.7
Alguna otra raza	34,914	36.2
Dos o más razas	3,246	3.4
Hispano o Latino (de cualquier raza)	62,669	65.0

Fuente: U.S. Census Bureau, Race, Hispanic or Latino, and Age: 2010

Tabla 2: Censos de unidades de vivienda del 2010 - Ciudad de Compton

Tipo	Total	%
Total de Unidades	24,523	100
Ocupado por el propietario	12,726	55.2
Ocupado por el inquilino	10,336	44.8
Unidades de vivienda vacante	1,461	6
Disponibles solo para la venta (del total de unidades vacantes)	386	1.6
Disponibles para alquiler - Ocupación a tiempo complete (del total de unidades vacantes)	646	2.6
Vendido o Alquilado - No ocupado	84	0.3
De lo contrario, no está disponible (por ejemplo, estacional, recreativo, migratorio, uso ocasional)	22	0.1
Otro vacante	323	1.3

Fuente: U.S. Census Bureau, General Housing Characteristics: 2010

II. EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE REUBICACIÓN

A. Método de encuesta

Para obtener la información necesaria para la preparación de este Plan, se realizó una investigación del área de los inquilinos residenciales potencialmente afectados. La investigación incluye pero no se limita entre otras, entrevistas en persona y análisis de la zona de las parcelas residenciales afectadas para identificar a los ocupantes afectados y recopilar información preliminar para la planificación de la reubicación. A partir de la redacción de este Propuesto Plan, no se han realizado entrevistas personales con los ocupantes del área; sin embargo, las entrevistas personales con los residentes que serán desplazados permanentemente se llevarán a cabo en un momento antes del desplazamiento. Los datos en esta sección del Plan se basan únicamente en la información proporcionada por los terceros.

B. Datos de la encuesta de la zona

1. Ocupantes residenciales actuales

Para el proyecto hay 16 hogares residenciales para ser reubicados. Aunque todavía no se han realizado entrevistas, según los datos recopilados hay 4 hogares, de composición familiar de

8 adultos y 10 niños (17 años de edad o menos) que residen en el lugar y que requerirán un desplazamiento permanente.

Todos los ocupantes del Proyecto residen en residencias multifamiliares (MFR, por sus siglas en inglés). Los 16 residentes residen en residencias multifamiliares de una recámara y un baño. El estándar comúnmente aceptado para los estándares de ocupación de viviendas permite; dos personas por recámara y una persona en el área común. Según este criterio y los datos de inquilinos disponibles, hay unidades hacinadas entre los hogares ocupados por inquilinos. Estas unidades hacinadas recibirán viviendas comparables apropiadas según el tamaño y las necesidades del hogar.

2. Necesidades de vivienda de reemplazo

Las necesidades de vivienda de reemplazo, según lo expresado en este plan, se definen por el número total de unidades de reemplazo requeridas y la distribución de esas unidades por tamaño de la recámara. El número proyectado de unidades requeridas por tamaño de la recámara se calcula comparando los datos de la encuesta por el tamaño del hogar con los estándares típicos de ocupación de viviendas de reemplazo. Esas normas, en general, permiten hasta tres personas en una unidad de una recámara, cinco personas en unidades de dos recámaras, etc.

Las unidades de reemplazo requeridas para los ocupantes del Proyecto incluyen: Ocho (8) MFR de una recámara en alquiler y ocho (8) MFR de dos recámaras en alquiler.

3. Ingresos

La información de ingresos no fue proporcionada por ninguno de los 16 hogares. Por lo tanto, se desconoce el nivel de ingresos de los hogares.

La Tabla 3. a continuación indica los rangos de ingresos actuales por el tamaño del hogar. La misma se utilizará para determinar el estado de bajos ingresos de los hogares desplazados. Los ingresos afectan el cálculo del pago de la asistencia de reubicación.

Una vez que se realizan las entrevistas y se recibe la prueba de ingresos, los beneficios de reubicación se pueden calcular y ajustar.

Tabla 3: Área de límite de ingresos 2018 FY - Condado de Los Angeles

Categoría de límite de ingresos	1	2	3	4	5	6	7	8
Muy bajo (5%) ingresos límite (\$)	33,950	38,800	43,650	48,450	52,350	56,250	60,100	64,000
Extremadamente bajo. Límite de ingresos (\$)	20,350	23,250	26,150	29,050	31,400	33,740	38,060	42,380
Bajo (80%) Límite de ingresos (\$)	54,250	62,000	69,750	77,500	83,700	89,900	96,100	102,300

4. Etnicidad/ Idioma

Basado en información limitada y análisis del área de los 16 hogares, hay una conclusión preliminar de que la mayoría de los ocupantes del sitio afectado son latinos. Sobre la base de la investigación y demografía de la ciudad de Compton, Español es quizás el idioma principal que se habla en el hogar.

5. Hogar con personas mayores/discapacitados

Hay un número desconocido de hogares con miembros mayores (62 años de edad o más) en el Proyecto. Si posteriormente se identifica que algún hogar tiene miembros con discapacidades físicas, personas mayores o frágiles o que tiene necesidades especiales, se identificara una unidad de reemplazo que satisfaga las necesidades de dicho hogar.

6. Áreas de reubicación preferidas

Sobre la base de la experiencia de Del Richardson & Associates Inc. (DRA), consultante de reubicación, y debido a la información limitada sobre los hogares, la mayoría de las preferencias de las familias es permanecer cerca del área del Proyecto o en los alrededores. Históricamente, las razones para la preferencia de ubicación son para mantener el acceso actual al empleo, escuelas, organizaciones religiosas, familia, centros comerciales y centros médicos.

7. Propietario actual no residencial (de negocios)

Hay potencialmente 4 propietarios de propiedades que pueden calificar para asistencia de reubicación como negocios desplazados. Los negocios que proporcionan unidades de alquiler a otros solo pueden calificar para gastos de mudanza actuales, razonable y necesarios, y gastos relacionados como beneficios de asistencia de reubicación. Estos beneficios se tratarán con más detalle en la Sección IV, F de este Plan.

III. Recursos de reubicación

A. Metodología

Para viviendas residenciales, inicialmente se realizó una encuesta de recursos para identificar las unidades disponibles para alquiler dentro de un radio de cinco millas del sitio del Proyecto y luego expandirse a lo largo de Compton y ciudades adyacentes. Se utilizaron las siguientes fuentes:

- Fuentes de internet para oportunidades de alquiler (Westside Rentals, Craigslist, Hotpads.com, etc.);
- Contactos con empresas de administración de propiedades que sirven a la comunidad, y;
- Anuncios de alquiler clasificados de los periódicos locales y la publicación de alquiler.

B. Disponibilidad de vivienda de reemplazo

1. Alquiler de viviendas residenciales

La encuesta de viviendas de reemplazo de alquiler consideró unidades en alquiler en Compton y las comunidades alrededor. Los datos se resumen en la Tabla 4. a continuación. Las cifras individuales para el número de unidades encontradas por tamaño de recamaras se presentan en la tabla junto con el número de unidades necesarias (que se muestran en paréntesis) para satisfacer las necesidades de realojamiento.

Tabla 4: Resumen de las unidades de alquiler disponibles

Tamaño de la recamara	Una	Dos
# hallado (# Necesario)	32 (8)	24 (8)
parámetros de renta	\$995 - \$2,241	\$1,450 - \$2,300
Renta promedio	\$1,400	\$1,695

La cantidad de la renta que se muestra en la tabla se encuentra entre las cifras utilizadas para calcular el beneficio estimado y las proyecciones presupuestarias para el Plan. Esta cantidad está, naturalmente, sujeta a cambios de acuerdo con las tasas de Mercado vigentes en el momento del desplazamiento.

2. Resumen

Teniendo en cuenta la disponibilidad descrita anteriormente de los recursos de vivienda de reemplazo reunidos en Marzo y Abril de 2019, parece que hay recursos de reemplazo más que adecuados y disponibles para los ocupantes residenciales. Se entiende que las unidades identificadas en el Plan pueden no estar disponibles en el momento del desplazamiento, sin embargo, el estudio se utiliza como una muestra para proyectar la disponibilidad actual de viviendas. Pero, si bien existen recursos de reemplazo adecuados, según los resultados de la encuesta sobre las oportunidades de alquiler y la renta actual del inquilino, es probable que los inquilinos tengan un aumento en la renta mensual. Los posibles aumentos, si los hubiera, se cumplirán a través de la obligación del Distrito según los reglamentos de reubicación, incluidos los requisitos de vivienda de último recurso (LRH por sus siglas en Ingles). (consulte la Sección IV, E)

C. Disponibilidad de sitio no residencial

1. Disponibilidad de la propiedad

Los propietarios de las cuatro (4) parcelas que tal vez adquiriera el Distrito serian elegibles para los beneficios de reubicación bajo CRAL como un desplazado comercial. Se realizó un estudio de reemplazo de propiedad para determinar la propiedad de alquiler disponible para la compra en la Ciudad de Compton y los vecindarios alrededor. La investigación se realizó a través de múltiples servicios de listado (“MLS”). La Tabla 5 a continuación resume la disponibilidad de varios tipos de propiedades para la venta.

Tabla 5: Resumen de las unidades de alquiler disponibles

Uso/tipo de propiedad	Total disponible	Ciudades de disponibilidad	Gama de precios (venta)
Alquiler	11	Compton, Long Beach, Lakewood, Lynwood, South Gate	\$750,000 - \$1,750,000
Terreno	0	N/A	N/A

2. Resumen

Los datos de recursos no residenciales indican sitios adecuados que actualmente están disponibles para la venta a los propietarios de las parcelas afectadas. Pero, aunque existen recursos de reemplazo adecuados, no hay garantía de que los sitios estarán disponibles en el momento del desplazamiento; por lo tanto, este resultado es para mostrar que hay unidades disponibles que cumplirán con la guías y regulaciones de reubicación.

D. Temas relacionados

1. Desplazamientos residenciales concurrentes

En este momento, no parece haber otros proyectos públicos actuales que causen un desplazamiento significativo en marcha en la ciudad de Compton o en las comunidades alrededor que competirían con el Proyecto por los recursos de vivienda necesarios. No se requerirá que ningún ocupante residencial se mude sin el aviso adecuado y el acceso a viviendas asequibles, decentes, seguras e higiénicas disponibles.

2. Reubicación temporal

No se prevé que el Proyecto cause desplazamientos temporales. Los ocupantes afectados serán desplazados permanentemente.

IV. El programa de reubicación

El Programa de reubicación del Distrito está diseñado para minimizar las dificultades, responder a las circunstancias únicas del proyecto, brindar servicios de asesoría, mantener el contacto personal con todas las personas afectadas, aplicar de manera sistemática todos los criterios regulatorios para formular la elegibilidad y determinar los beneficios, y cumplir con todos los requisitos aplicables.

Orbach Huff Suarez & Henderson LLP, en nombre del Distrito, ha contratado a Del Richardson & Associates, Inc. ("DRA" por sus siglas en inglés) para administrar el Programa de reubicación. DRA ha estado en el campo de reubicación por más de 30 años y ha trabajado en más de 3,000 proyectos de adquisición y reubicación. El personal de DRA son agentes de reubicación compuestos de veteranos con sensibilidad cultural, compasivos y diversos, con educación continua en los requisitos reglamentarios.

El programa de reubicación consta de tres principales elementos: garantías del programa (estándares y objetivos), asistencia de asesoramiento y asistencia financiera.

A. Programa de garantías, estándares y objetivos

El Distrito proporcionara a los hogares residenciales afectados la asistencia, los derechos y los beneficios que exige la ley estatal y de reubicación. El programa de reubicación brindara asesoría y asistencia financiera. Se hará todo lo posible para facilitar los arreglos de reubicación y minimizar las dificultades para los ocupantes..

Los objetivos del programa serán los siguientes:

1. Para informar completamente a los ocupantes elegibles del Proyecto sobre la naturaleza y los procedimientos para obtener asistencia y beneficios de reubicación;
2. Para determinar las necesidades de cada ocupante elegible para asistencia;
3. Para proporcionar referencias continuamente actualizadas a sitios de reemplazo potencial dentro de un tiempo razonable antes del desplazamiento y asegurar que no se requiera que un ocupante se mude sin un mínimo de 90 días de notificación por escrito para desalojar;
4. Proporcionar asistencia que no resulte en un tratamiento diferente por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil u otras circunstancias arbitrarias;
5. Proporcionar información sobre programas federales y estatales y otros programas gubernamentales que brindan asistencia a personas desplazadas;
6. Para ayudar a cada ocupante elegible a completar las solicitudes de beneficios;
7. Para hacer pagos de beneficios de reubicación de acuerdo con las guías apropiadas;
8. Informar a todas las personas sujetas al desplazamiento de las políticas del Distrito con respecto al desalojo y el mantenimiento de la propiedad; y
9. Para establecer y mantener un procedimiento formal de quejas para uso de ocupantes desplazados que buscan una revisión administrativa de las decisiones del Distrito con respecto a la asistencia de reubicación.

B. Asistencia consultiva de reubicación

El personal de DRA está disponible para ayudar a los residentes afectados permanentemente con preguntas o inquietudes sobre la reubicación y/o asistencia en la reubicación. El personal de reubicación está ubicado en 510 S. La Brea Avenue, Inglewood, CA 90037, con horarios de oficina de 8:00 de la mañana a las 5:00 de la tarde y puede contactar por teléfono al (310) 645-3729. Se proporcionará un programa integral de reubicación, con asistencia técnica y asesoramiento, para ayudar a todas las personas afectadas como consecuencia del Proyecto. Se mantendrá contacto personal con todas las personas hasta que se haya completado el proceso de reubicación.

Como se mencionó anteriormente, DRA ha sido contratado por OHSB en representación del Distrito para ayudar en la administración de su programa de reubicación. DRA trabajara estrechamente con el personal del OHSB. El personal de OHSB proporcionara aprobaciones finales, o de las las recomendaciones de DRA. Se harán todos los esfuerzos razonables para garantizar qué la reubicación de los residentes se produzca con una mínima disrupcion y dificultad..

Se brindarán los siguientes servicios:

1. Se proporcionará un folleto informativo impreso (**Exposición B**) tal como se solicitó en inglés y español, y cualquier idioma adicional requerido por el ocupante, posteriormente se considerara necesario. Se obtendrán reconocimientos firmados para verificar que se recibió este material;
2. Se mantendrá una base de datos de las unidades residenciales disponibles y las referencias se distribuirán a cada hogar durante la duración del Proyecto;
3. Se ofrecerá asistencia a los ocupantes en relación con los arreglos para la compra de bienes inmuebles, si corresponde, la obtención de los servicios sociales requeridos, la presentación de formularios de reclamación para solicitar los beneficios de reubicación del Distrito y la obtención de servicios de otras agencias públicas;
4. Los ocupantes elegibles serán asistidos con la preparación y presentación de reclamos de asistencia de reubicación;
5. Las determinaciones de beneficios y los pagos se realizarán de acuerdo con la ley aplicable;
6. Asegurar de que los ocupantes no tengan que mudarse sin un mínimo de 90 días de aviso por escrito para desalojar;
7. Toda persona sujeta a desplazamiento será informada de las políticas del Distrito con respecto al desalojo y la administración de la propiedad;
8. Se establecerá y mantendrá un procedimiento formal de quejas para uso de las personas desplazadas que buscan una revisión administrativa de la decisión del Distrito con respecto a la asistencia de reubicación; y
9. Se proporcionará asistencia que no resulte en un tratamiento diferente o separado debido a raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil u otras circunstancias arbitrarias.

C. Beneficios de reubicación – Inquilinos residenciales

Los requisitos específicos de elegibilidad y los planes de beneficios se detallarán individualmente con todos los ocupantes. En el curso de entrevistas personales y visitas de seguimiento, cada ocupante será asesorado como las opciones disponibles y las consecuencias de cualquier elección con respecto a la asistencia financiera.

Los beneficios de reubicación se pagarán a los ocupantes elegibles una vez que presenten los formularios de reclamo y la documentación requeridos de acuerdo con los procedimientos administrativos del Distrito. El Distrito puede procesar solicitudes de pago por adelantado para mitigar las dificultades para los ocupantes residenciales que no tienen acceso a fondos suficientes para asegurar inicialmente una vivienda de reemplazo, como pagar el alquiler del primer mes y el depósito de seguridad. Las solicitudes aprobadas se procesarán de manera expedita para ayudar a evitar la pérdida de viviendas de reemplazo apropiadas deseables.

1. Pago de gastos de mudanza residencial

Todos los ocupantes residenciales que serán reubicados serán elegibles para recibir un pago por gastos de mudanza. Los pagos de gastos de mudanza se realizarán según el costo actual de una mudanza profesional o un pago fijo basado en el número de habitaciones.

1. Costo actual (mudanza profesional)

El ocupante puede optar por retener los servicios de una empresa de mudanzas profesional con licencia, en cuyo caso el Distrito pagará el costo real de los servicios de mudanza, en base a la menor de dos (2) ofertas aceptables. (El Distrito puede, a su discreción, solicitar ofertas competitivas para determinar el costo de mudanza más bajo y razonable). Una vez que se completa la mudanza, el ocupante puede solicitar un pago directo del Distrito a la empresa de mudanzas.

2. Pago fijo (basado en el horario de conteo de habitaciones)

El ocupante puede, mientras asume la responsabilidad total de la mudanza, elegir recibir un pago fijo por los gastos de la mudanza en función del recuento de habitaciones en la vivienda de desplazamiento. El pago fijo es una sola vez, todo incluido que no requiere documentación de respaldo. El calendario actual para el pago fijo se establece en la **Tabla 6**:

Tabla 6: Apéndice de pagos fijos por mudanza

Vivienda sin muebles									
Número de habitaciones	1	2	3	4	5	6	7	8	Cada uno adicional
Cantidad	\$725	\$930	\$1,165	\$1,375	\$1,665	\$1,925	\$2,215	\$2,505	\$265
Vivienda amueblada									
Número de habitaciones	1	Cada uno adicional							
Cantidad	\$475	\$90							

2. Asistencia de alquiler para inquilinos que eligen alquilar

Un inquilino desplazado de una vivienda puede tener derecho a un pago de vivienda de reemplazo en forma de alquiler o asistencia para el pago inicial que no exceda los \$7,200 (antes de considerar la elegibilidad para los beneficios de vivienda de último recurso: consulte vivienda de ultimo complejo, sección IV, E), si el inquilino:

1. Ha ocupado actualmente y legalmente la vivienda de desplazado durante al menos 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones; y
2. Ha alquilado, o comprado, y ha ocupado una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica dentro de un año (a menos que la agencia extienda este periodo por una buena causa) después de la fecha en que se mude él o ella de la vivienda desplazada.

La cantidad de pago de asistencia de alquiler son iguales a 42 veces la diferencia entre el alquiler mensual base y el menor de:

- i. EL alquiler mensual y el costo mensual promedio estimado de los servicios públicos para una vivienda de reemplazo comparable; o
- ii. El alquiler mensual y el costo mensual promedio estimado de los servicios públicos para la vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica realmente ocupada por la persona desplazada.

El alquiler mensual base para la vivienda de desplazamiento es el arrendador de:

- i. El costo promedio mensual de alquiler y servicios públicos en la vivienda de desplazamiento 90 días antes de la oferta en la propiedad. Para los propietarios ocupantes o los hogares que no pagan renta, el alquiler de mercado justo se usara como sustituto del alquiler real; o
- ii. El treinta por ciento (30%) de los ingresos familiares brutos promedio, mensuales y ajustados de la persona desplazada. Si un ocupante se niega a proporcionar evidencia apropiada de ingresos o es un dependiente, se determinará que el alquiler mensual base es el costo mensual promedio del alquiler y servicios públicos en la vivienda de desplazamiento; o

- iii. El total de la cantidad designada para vivienda y servicios públicos si recibe un pago de asistencia social de un programa que designó las cantidades de vivienda y servicios públicos.

NOTA: Al momento del Propuesto Plan, el Distrito no tenía información sobre tres de las cuatro propiedades con respecto a la renta y el ingreso. Por lo tanto, la renta mensual base para el cálculo del presupuesto se basará en una renta de mercado justo.

Tabla 7: Ejemplo de cálculo de pagos de asistencia de alquiler (inquilinos)

1. Alquiler antiguo	\$650	Alquiler antiguo, más subsidio de servicios públicos
o		
2. Habilidad para pagar	\$700	30% del Bruto ajustado ingresos del hogar*
3. Menor de las líneas 1 o 2.	\$650	Alquiler mensual base
Restar de:		
4. Alquiler nuevo actual	\$750	Alquiler nuevo real incluyendo subsidio de servicios públicos
o		
5. Alquiler comparable	\$775	Determinado por la agencia, incluida la asignación de servicios públicos
6. Menor de la línea 4 o 5.	\$750	
7. Rinde necesidad mensual	\$100	Resta la línea 3 de la línea 6
8. Pago de asistencia de alquiler	\$4,200	Multiplica la línea 7 por 42 meses.

*Ingreso bruto significa la cantidad del ingreso anual de un hogar menos lo siguiente: (1) una deducción por cada dependiente en exceso de tres; (2) una deducción del 10% del ingreso total para ancianos o discapacitados cabeza de familia; (3) una deducción por gastos médicos extraordinarios recurrentes definidos para este propósito significa gastos médicos que exceden 3% del ingreso total, donde no están compensados o cubiertos por un seguro u otras fuentes; (4) una deducción de las cantidades razonables pagadas por el cuidado de niños o familiares enfermos o incapacitados cuando se determine que es necesario para el empleo del jefe de familia o cónyuge, excepto que la cantidad no debe exceder la cantidad de ingresos recibidos por la persona que de otra manera no ser capaz de buscar empleo en ausencia de tales cuidados.

3. Asistencia con el pago inicial a los inquilinos que deciden comprar

Los ocupantes elegibles para recibir un pago de asistencia de alquiler como se describió anteriormente, pueden optar por utilizar la cantidad total de la elegibilidad de asistencia de alquiler (incluido el beneficio de último recurso) para comprar una casa. Dichos pagos se depositarán directamente en una cuenta de garantía con disposiciones que permitan al Distrito recuperar sus fondos en caso de que la garantía sea cancelada o no proceda de manera

oportuna. Estos fondos se pueden utilizar como un pago inicial y/o para pagar un costo de cierre no recurrente elegible.

4. Pago a inquilinos residenciales sin tenencia

Un inquilino residencial que ha ocupado actualmente l y legalmente la vivienda de desplazamiento por menos de 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones tiene derecho a recibir un pago de gastos de mudanza. Además, los inquilinos residenciales sin tenencia pueden ser elegibles para un pago de asistencia de alquiler conforme a las disposiciones de la asistencia para viviendas de último recurso (consulte Vivienda de último recurso, Sección IV, E). Dicha asistencia se autoriza cuando no se dispone de viviendas de reemplazo comparables a las tarifas de alquiler dentro de los medios financieros del inquilino (30% del ingreso mensual bruto de la familia). La asistencia de último recurso de vivienda para los hogares sin tenencia se basa únicamente en los ingresos.

D. Determinación de vivienda comparable

El personal de reubicación evaluará el costo de una vivienda de reemplazo comparable en la preparación de cada Aviso de elegibilidad individual emitido para ocupantes desplazados residenciales. Para los ocupantes residenciales, el costo de una vivienda de reemplazo comparable será determinado por la vivienda comparable, decente, segura e higiénica del tamaño adecuado para el hogar.

E. Último recurso de vivienda

Específicamente, para el arrendatario, cuando la elegibilidad de la asistencia de vivienda de reemplazo calculada supera los \$7,200 o el costo de alquiler mensual de la vivienda de reemplazo (incluidos los servicios públicos y otros gastos recurrentes razonables) supera el 30% del ingreso mensual promedio de la persona. Habrá que proporcionar alojamiento en el último recurso.

Por lo tanto, si el Proyecto va a seguir adelante, el Distrito autorizara sus fondos o fondos autorizados para que el Proyecto proporcione viviendas de último recurso. Los fondos se utilizarán para realizar pagos que excedan el limite monetario especificado en el estatuto (\$7,200); por lo tanto, cumpliendo con el requisito de que “vivienda de reemplazo comparable” está disponible.

El hogar de un inquilino afectado tendrá derecho a la consideración de beneficios complementarios en forma de Asistencia de Vivienda de Último Recurso cuando la elegibilidad de la asistencia de vivienda de reemplazo calculada exceda los \$7,200 o el costo de alquiler

mensual de la vivienda de reemplazo (incluidos los servicios públicos y otros gastos recurrentes razonables) exceda el 30% del ingreso mensual promedio (medios financieros) o cuando un inquilino no cumple con el requisito de ocupación de 90 días y no se dispone de una vivienda de alquiler de reemplazo comparable dentro de los medios financieros de la persona desplazada. Los cálculos de los beneficios de asistencia de alquiler de Último Recurso para inquilinos que no cumplan con el requisito de ocupación de 90 días se basaran únicamente en los ingresos del hogar. Los calificadores que no sean 90 días deben cumplir con los requisitos básicos de elegibilidad aplicados a todos los demás ocupantes..

Sobre la base de los datos limitados derivados del análisis de los ocupantes en el área del Proyecto y los costos de reemplazo de los recursos de vivienda, se anticipa que la “vivienda de reemplazo comparable” (costo de reemplazo) no estará disponible para algunos propietarios según sea necesario.

El Distrito puede pagar los pagos de Vivienda de Último Recurso en cuotas o una suma total. Los beneficiarios de la asistencia de alquiler de Último Recurso, que tienen la intención de compare n lugar de volver a alquilar una vivienda de reemplazo, tendrán derecho a solicitar el pago de una suma total de todos los beneficios en forma de asistencia para el pago inicial.

F. Beneficios de reubicación – Organizaciones sin fines de lucro, y de negocios

Los dueños de negocios elegibles de propiedades de alquiler tienen la opción de recibir compensación por los gastos de mudanza actuales , razonables y necesarios y los gastos relacionados como beneficios de asistencia de reubicación.

1. Pago por gastos de mudanza y gastos relacionados razonables y necesarios reales

Cualquier negocio legal que califique como persona desplazada tiene derecho al pago de dichos gastos de mudanza reales, ya que el Distrito determina que es razonable y necesario, incluidos los gastos por:

1. Transporte de personas y propiedades desde la ubicación actual hasta la ubicación de reemplazo (los costos de transporte para una distancia superior a 50 millas no son elegibles, a menos que el Distrito determine que la reubicación más allá de 50 millas está justificada);
2. Empaque, encajonamiento, desempaquetado y desempaquetado de propiedad personal;

3. Desconexión, desmontaje, removiendo, reensamblaje e instalación de maquinaria, equipo y otros bienes personales reubicado y sustitutos. Incluye la conexión a los servicios públicos disponibles en las cercanías y las modificaciones necesarias para adaptar dicha propiedad a la estructura de reemplazo o a los servicios públicos o para adaptar los servicios públicos a la propiedad personal;
4. Almacenamiento de propiedad personal por un periodo que no exceda los 12 meses, a menos que el Distrito determine que es necesario un periodo más largo;
5. Seguro de propiedad personal mientras está almacenado o en tránsito y el valor de reemplazo de la propiedad perdida, robada o dañada (no por culpa o negligencia de la persona desplazada) en el proceso de mudanza, donde el seguro no está fácilmente disponible;
6. Cualquier licencia, permiso o certificación requerida por el negocio desplazado, en la medida en que el costo sea necesario para el restablecimiento en la ubicación de reemplazo. (Estos costos pueden prorratearse en función de la vida útil restante de cualquier licencia, permiso o certificación existente);
7. Servicios profesionales razonables y pre autorizados, incluidos los honorarios de arquitectos, abogados, ingenieros y honorarios de consultores, necesarios para: (1) planificación del traslado de la propiedad personal; (2) moviendo la propiedad personal; o, (3) instalar la propiedad personal reubicada en la ubicación de reemplazo;
8. La compra e instalación de los bienes personal sustituto limitada a lo menos de: (1) una cantidad igual a los gastos razonables que se habrán requerido para reubicar la propiedad, según lo determine el Distrito, sujeto a ciertas limitaciones, o, (2) el costo de reposición, menos cualquier producto de su venta o intercambio de;
9. La modificación de maquinaria, equipo u otra propiedad personal necesaria para adaptarlos a la ubicación de reemplazo o a los servicios públicos disponibles en la ubicación de reemplazo;
10. Volver a poner letras a los signos y reemplazar los estacionarios disponibles en el momento del desplazamiento que se vuelven obsoletos como resultado de la mudanza;
11. Las pérdidas directas reales de bienes personales tangibles resultantes de mudar o interrumpir un negocio o una organización sin fines de lucro, no deben exceder al menor de: (1) el valor justo de Mercado de la propiedad para uso continuo en su ubicación antes del desplazamiento menos cualquier producto de la venta de la propiedad; o, (2)

una cantidad igual a los gastos razonables que se habrán requerido para reubicar la propiedad, según lo determine el Distrito, sujeto a ciertas limitaciones;

12. Gastos reales y razonables incurridos en la búsqueda de un negocio de reemplazo o ubicación de una organización sin fines de lucro, que no exceda de \$1,000.00, e incluye compensación por gastos de transporte; tiempo dedicado a buscar una ubicación razonable, comidas y alojamiento; honorarios de agentes de bienes raíces; y el tiempo dedicado a negociar la compra de un sitio de reemplazo;
13. Bajo valor/alto volumen: cuando la propiedad personal que se va a trasladar es de bajo valor y gran volumen, y el costo de la mudanza de la propiedad sería desproporcionado a su valor a juicio del Distrito, el pago de costo de mudanza permitido no deberá exceder el menor de: (1) la cantidad que se recibiría si la propiedad se vendiera en el sitio o (2) el costo de reemplazo de una cantidad comparable entregada en la nueva ubicación comercial. Los ejemplos de bienes personales cubiertos por esta disposición incluyen, entre otros, la arena, grava, minerales, metales y otros artículos similares de bienes personales almacenados según lo determina el Distrito;
14. Un subsidio de restablecimiento de hasta \$10,000, disponible para granjas, organizaciones sin fines de lucro y pequeñas empresas con no más de 500 empleados. Los pagos de la asignación de restablecimiento se realizan además de la compensación proporcionada por los gastos de mudanza reales, razonables y necesarios. Las categorías de gastos de subsidio de restablecimiento incluyen, pero no se limitan a:
 - a. Reparaciones o mejoras al reemplazo comparable según lo exigen las leyes, códigos u ordenanzas federales, estatales o locales;
 - b. Modificaciones a la propiedad de reemplazo para acomodar la operación del negocio o hacer estructuras de reemplazo adecuadas para realizar negocios;
 - c. Provisión de servicios públicos desde el derecho de paso a mejoras en el sitio de reemplazo;
 - d. Costos de construcción e instalación de letreros exterior para publicitar el negocio;
 - e. Redecoración o reemplazo de superficies sucias o desgastadas en el sitio de reemplazo, como paneles de pintura o alfombras;
 - f. Anuncio de ubicación de reemplazo;

- g. Estimado aumento de los costos de operación durante los primeros dos años en el sitio de reemplazo para tales artículos como:
- i. Gastos de arrendamiento o alquiler
 - ii. Impuestos a la propiedad o de bienes
 - iii. Primas de seguros y
 - iv. Cargos por servicios públicos, excluyendo las tarifas de impacto
- h. Otros elementos esenciales para el restablecimiento del negocio

2. Auto-mudanza

Si la empresa desplazada elige asumir la responsabilidad total por la mudanza de la empresa, el Distrito pagara los gastos de mudanza de la empresa por una cantidad que no exceda la menor de las dos ofertas o estimaciones aceptables presentadas al Distrito. A discreción del Distrito, un pago por una mudanza de bajo costo o sin complicaciones puede basarse en una sola oferta o estimación.

G. Información general sobre el pago de los beneficios de reubicación

Las reclamaciones y la documentación de respaldo para los beneficios de reubicación deben presentarse ante el Distrito a más tardar 18 meses después:

- Para los inquilinos, la fecha de desplazamiento; o
- Para los propietarios, la fecha del desplazamiento o la fecha en la que realiza el pago final para la adquisición de propiedad real, el que sea posterior.

El procedimiento para la preparación y presentación de reclamos y el procesamiento y la entrega de los pagos será el siguiente:

1. El(los) reclamante(s) proporcionara toda la documentación necesaria para justificar la elegibilidad para asistencia;
2. El personal de reubicación revisara toda la documentación necesaria, incluidos, entre otros, declaraciones de impuestos, documentos de arrendamiento, ofertas de servicios, alcances de los servicios y costo de los bienes asociados con la mudanza, arrendamiento del sitio de reemplazo, etc., antes de llegar a la determinación de Que gastos son elegibles para la compensación;

3. Los formularios de reclamos requeridos serán preparados por el personal de reubicación y presentados al reclamante para su revisión. Las reclamaciones firmadas y la documentación de respaldo se devolverán al personal de reubicación y se enviarán al Distrito;
4. El Distrito revisará y aprobará las reclamaciones de pago o solicitará información adicional;
5. El Distrito emitirá cheques de beneficios a los reclamantes de la manera más segura y rápida posible;
6. Los pagos finales a los desplazados se emitirán después de la confirmación de que las instalaciones de las cuales se ha desplazado el negocio se han desocupado completamente y, si se solicita un pago de restablecimiento del negocio, el negocio se ha asegurado y está ocupando un sitio de reemplazo;
7. El reclamante debe revisar y firmar todos los formularios de reclamo y reconocer recibo de todos los pagos; y
8. Los recibos de pago y todos los materiales de reclamaciones se mantendrán en los archivos de casos de reubicación para cada negocio desplazado.

H. Consecuencias fiscales de reubicación

En general, los pagos de beneficios de reubicación no se consideran ingresos a los fines de la División 2 del Código de Rentas Internas de 1954, que ha sido pre designado como el Código de Rentas Internas de 1986 (Titulo 26, Código de los Estados Unidos), o con el fin de determinar la elegibilidad o el alcance de la elegibilidad de cualquier persona para recibir asistencia conforme a la Ley de Seguridad Social (42 Código de Estados Unidos 301 y siguientes) o la ley del impuesto sobre la renta de las personas físicas, Parte 10 (a partir de la Sección 17001) del Código de Ingresos e Impuestos, o la Ley de Impuestos Bancarios y Corporativos, Parte II (que comienza con la Sección 23001) de la División 2 del Código de Ingresos e Impuestos. La declaración anterior sobre las consecuencias fiscales no pretender ser un asesoramiento fiscal o asesoramiento legal por parte del Distrito, OHSB o DRA. Los ocupantes desplazados son responsables de consultar con sus propios asesores fiscales y asesores legales sobre las consecuencias fiscales de los pagos de reubicación.

V. PROVISIONES ADMINISTRATIVAS

A. Avisos

Cada aviso que el Distrito debe proporcionar a un ocupante del Proyecto se entregara personalmente o se enviara por correo certificado o registrado de primera clase, se solicitara devolución del recibo de entrega y se documentara en el archivo del caso. Cada aviso estará escrito en un lenguaje sencillo y comprensible. A las personas que no puedan leer y entender cualquier aviso se les proporcionara la traducción y el asesoramiento adecuados. Cada aviso indicara el nombre y número de teléfono de una persona con la que se pueden poner en contacto para obtener respuestas a preguntas y otra ayuda necesaria.

Hay tres avisos principales:

1. Aviso de información general (GIN, por sus siglas en inglés),
2. Aviso de elegibilidad de reubicación (NOE, por sus siglas en inglés), y
3. Aviso informativo de 90 días o de desalojo

El objetivo de GIN es proporcionar a los ocupantes afectados potenciales una descripción general escrita del Programa de Reubicación del Distrito e información básica sobre los beneficios, las condiciones de elegibilidad, los requisitos de notificación y los derechos de apelación.

Se distribuirá un Aviso de Elegibilidad de Reubicación (NOE, por sus siglas en inglés) a cada ocupante residencial y no residencial. El NOE que se emitirá tanto a los residentes como a los dueños de negocios reconoce la elegibilidad del beneficiario para recibir asistencia y el derecho a presentar reclamaciones para los beneficios de asistencia de reubicación.

No se requeriría que un ocupante legal se mude sin haber recibido por lo menos 90 días de anticipación por escrito de la fecha más temprana en la cual la mudanza sería necesaria. El aviso de desalojo de 90 días o bien establecería una fecha específica como la fecha más temprana en la cual se le puede pedir al ocupante que se mude, o indicar que el ocupante recibirá un aviso adicional que indique, con al menos 60 días de anticipación, la fecha específica del traslado requerido. Para ocupantes residenciales, el aviso de 90 días no se emitirá antes de que haya disponible una vivienda de reemplazo comparable.

Además de los tres avisos principales, el personal de reubicación emitirá un aviso por escrito en forma de Aviso Recordatorio, que analiza la posible pérdida de derechos y establece la fecha de vencimiento de la pérdida de beneficios para aquellas personas que:

1. Son elegibles para beneficios monetarios,
2. Se han mudado de la propiedad adquirida, y
3. No han presentado una reclamación de beneficios.

Los Avisos de recordatorio se emitirán periódicamente durante el periodo de calificación. Se intentará establecer contacto por escrito con todos los desplazados que no respondan a más tardar dentro de los últimos seis meses anteriores a la fecha de vencimiento de la presentación.

B. Privacidad de los archivos

Toda la información obtenida de los ocupantes se considera confidencial y no se compartirá sin el consentimiento del ocupante o del Distrito. El personal de reubicación cumplirá con las regulaciones federales y estatales relativas a la protección de los archivos de reubicación y su contenido.

C. Procedimiento de Quejas

Una persona que no está satisfecha con una determinación en cuanto a la elegibilidad para recibir beneficios, una cantidad de pago, o las prácticas de administración de propiedad del Distrito pueden presentar un Formulario de apelación de asistencia de reubicación o cualquier otra forma de apelación por escrito ante el Distrito.

Las políticas de apelación del Distrito seguirán los estándares descritos en el Artículo 5, Sección 6150 y siguientes, Título 25, Capítulo 6, Departamento del Estado de California, directrices del Programa de Desarrollo de la Comunidad y Vivienda. Los detalles específicos de la política de apelaciones del Distrito se proporcionarán a solicitud.

Además, el ocupante no tiene que agotar los recursos administrativos primero; la apelación/queja puede ir directamente al Distrito Escolar Unificado de Compton, directamente al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California (HCD) o directamente a la Corte.

Cualquier persona y/u organización directamente afectada por el plan de reubicación y los beneficios de reubicación pueden solicitar al Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD), ubicado en 2020 West El Camino, Ave., Sacramento, CA 95833, para revisar el plan de reubicación y los beneficios de reubicación.

D. Política de desalojo

El desalojo por una causa debe cumplir con las leyes estatales y locales aplicables. Se presume que cualquier persona que ocupe los bienes inmuebles y se encuentre en ocupación legal en la fecha de inicio de las negociaciones (“ION”) tiene derecho a pagos de reubicación y otra asistencia, a menos que el Distrito determine que:

1. La persona recibió un aviso de desalojo antes del ION y como resultado de ese aviso de desaloja posteriormente, o
2. La persona es desalojada después del ION por violación grave o repetida de los términos materiales del contrato de arrendamiento o de ocupación, y
3. En cualquier caso, el desalojo no se llevó a cabo con el propósito de evadir la obligación de poner a disposición los pagos u otra asistencia a la que una persona pudiera tener derecho.

E. Participación ciudadana

A medida que el proceso para considerar el Proyecto avanza, el Distrito observara el siguiente protocolo:

1. Proporcionar a los ocupantes afectados acceso completo y oportuno a los documentos relevantes para el Programa de Reubicación;
2. Fomentar la participación significativa en la revisión del Plan de Reubicación y el monitoreo del Programa de Reubicación;
3. Brindar la asistencia técnica necesaria para interpretar los elementos de Plan de Reubicación y otros materiales pertinentes.;
4. Emitir un aviso general con respecto a la disponibilidad del Plan de Reubicación para revisión pública;
5. Incluya los comentarios escritos u orales sobre el Plan de Reubicación como anexo (**Exposición C**) cuando se remita para su aprobación en la reunión de la Mesa Directiva del Distrito;
6. Programe una reunión comunitaria para proporcionar información sobre el Proyecto propuesto (si se solicita) a los alrededores del vecindario, así como una reunión orientada a la reubicación para los ocupantes del Proyecto; y

7. Tener una reunión individual con los inquilinos residenciales y comerciales afectados para revisar el Plan de Reubicación, a solicitud.

F. Fecha proyectada de desplazamiento

El Distrito anticipa que el desplazamiento ocurrirá al tercer/cuarto trimestre en 2019. No se requerirá que ningún ocupante desocupe sin un mínimo de 90 días de aviso. Sin embargo, un ocupante puede optar por desalojarse voluntariamente antes de que se emita un aviso de desocupación, una vez que haya recibido su Aviso de Elegibilidad y tenga la seguridad de que recibirá asistencia y los beneficios de reubicación a los que tenga derecho.

G. Costos estimados de reubicación

El presupuesto total del Proyecto estimado para la reubicación y los pagos relacionados, incluida una contingencia del 20%, es el siguiente:

Reubicación:	\$555,138.00
Contingencia en 20%:	<u>\$111,028.00</u>
Total:	\$666,166.00

Este presupuesto de reubicación se basa en la información limitada recibida, que incluye, pero no se limita a; la cantidad de renta actuales, familia, ingresos y número real de habitaciones necesarias como sitio de reemplazo, propiedad personal que pertinente a los propietarios de las parcelas adquiridas. Una vez que se realicen las entrevistas, el presupuesto de reubicación estimado se ajustara según la necesidad de los 16 hogares y los propietarios de las 4 parcelas.

El presupuesto estimado de reubicación no incluye ningún pago relacionado con la adquisición de propiedades. Además, el presupuesto no considera el costo de los servicios administrativos necesarios para implementar el Plan de Reubicación y completar el elemento de reubicación del Proyecto.

Cuando se implementa el Proyecto y surgen circunstancias que deberían cambiar el número de ocupantes desplazados o la naturaleza de su actividad, el Distrito autorizara cualquier fondo compensable adicional que deba ser asignado. El Distrito se compromete a apropiarse, de manera oportuna, de los fondos necesarios para asegurar la finalización con éxito de este Plan de Reubicación y el Programa de Reubicación y para cumplir con su obligación según las regulaciones de reubicación.

EXPOSICIÓN A
MUESTRA DE AVISOS

AVISO RESIDENCIAL DE INFORMACIÓN GENERAL - RESIDENCIAL

Estimado:

Él _____ está adquiriendo la propiedad que usted ocupa en _____ para la futura construcción de un proyecto. Entre otras fuentes de financiación, este proyecto puede recibir asistencia de financiación del Estado.

El propósito de este aviso es para informarle que usted puede ser desplazado como resultado del propuesto proyecto. Este aviso también sirve para informarle de sus derechos potenciales como persona desplazada bajo las regulaciones estatales. Si se proporciona la asistencia financiera y se determina que ha sido desplazado para el proyecto, usted puede ser elegible para la asistencia de reubicación de acuerdo con la Ley de Asistencia Uniforme de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970, como enmendado ("URA"), y o las reglas generales de Asistencia de Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces del Estado de California (Código de Regulaciones de California, Título 25).

Esto no es un aviso para desalojar las instalaciones.
Esto no es un aviso de elegibilidad para la reubicación.

Si se determina que usted es elegible para la asistencia de reubicación en el futuro usted puede ser elegible para:
1) Servicios de asesoramiento de reubicación, incluida la ayuda para encontrar otro lugar para vivir; 2) Al menos 90 días de anticipación de la fecha en que se le pedirá que se mueva; 3) Pago de sus gastos de mudanza; y 4) Pagos de vivienda de reemplazo para permitirle alquilar, o si prefiere comprar, una casa de reemplazo comparable. También tendrá derecho a apelar la determinación, si considera que su solicitud de asistencia no fue considerada correctamente. El folleto adjunto, "Asistencia de reubicación a los inquilinos desplazados de sus hogares" proporciona una explicación de esta asistencia y otra información útil.

Tenga en cuenta que debe continuar pagando su alquiler y cumplir con cualquier otra obligación según lo especificado en su contrato de arrendamiento. Si no lo hace, puede ser motivo de desalojo. Si decide mudarse o si es desalojado antes de recibir un aviso formal de elegibilidad para reubicación, no será elegible para recibir asistencia de reubicación. Es importante que se ponga en contacto con nosotros antes de hacer cualquier plan de mudanza.

Una vez más, esto no es un aviso para desalojar las instalaciones y no establece su elegibilidad para los pagos de reubicación o asistencia en este momento. Si se determina que será desplazado y está obligado a desalojar las instalaciones en el futuro, se le informará por escrito. En el caso de que el proyecto propuesto no proceda o si se determina que no se va a desplazar, también se le notificará por escrito.

Si tiene alguna pregunta con respecto a este aviso o al proyecto propuesto, comuníquese con _____ de _____ al _____.

Atentamente,

AVISO DE INFORMACIÓN GENERAL – DE NEGOCIO

Nombre

Estimado:

Él _____ está adquiriendo la propiedad que usted ocupa en _____ para la futura construcción de un proyecto. Entre otras fuentes de financiación, este proyecto puede recibir asistencia de financiación del Estado.

Asistencia de reubicación y bienes inmuebles Adquisición de Regulaciones (Código de Reglamentos de California, Título 25). El propósito de este aviso es informarle que usted puede ser desplazado como resultado del proyecto propuesto. Este aviso también sirve para informarle de sus derechos potenciales como persona desplazada bajo las regulaciones estatales. Si la asistencia financiera se proporciona y se determina que ha sido desplazado para el proyecto que puede ser elegible para la asistencia de reubicación de acuerdo con la Asistencia Uniforme de Reubicación y la Ley de Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970, en su forma enmendada ("URA"), y/o las leyes regulares de Asistencia de Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces del Estado de California (Código de Regulaciones de California, Título 25).

- **Esto no es un aviso para desalojar las instalaciones.**
- **Esto no es un aviso de elegibilidad para la reubicación.**

Organización de Negocios, Agrícola y Organizaciones sin fines de lucro. Si se determina que usted es elegible para la asistencia de reubicación en el futuro, usted puede ser elegible para: 1) Servicios de asesoramiento de reubicación, incluyendo ayuda para encontrar una ubicación de reemplazo; 2) Al menos 90 días de anticipación de la fecha en que se le pedirá que se mueva; 3) Pago de sus gastos de mudanza y restablecimiento. También tiene derecho a apelar la determinación de la agencia, si considera que su solicitud de asistencia no fue considerada correctamente.

Tenga en cuenta que debe continuar pagando su alquiler y cumplir con cualquier otra obligación según lo especificado en su contrato de arrendamiento. Si no lo hace, puede ser motivo de desalojo. Si decide mudarse o si es desalojado antes de recibir un aviso formal de elegibilidad para reubicación, es posible que no sea elegible para recibir asistencia de reubicación. Es importante que se ponga en contacto con nosotros antes de hacer cualquier plan de mudanza.

Una vez más, esto no es un aviso para desalojar las instalaciones y no establece su elegibilidad para los pagos de reubicación o asistencia en este momento. Si se determina que será desplazado y está obligado a desalojar las instalaciones en el futuro, se le informará por escrito. En el caso de que el proyecto propuesto no proceda o si se determina que no se va a desplazar, también se le notificará por escrito.

Si tiene alguna pregunta con respecto a este aviso o al proyecto propuesto, comuníquese con _____ de _____ al _____.

Atentamente,

Fecha

Nombre del inquilino

**AVISO DE ELEGIBILIDAD Y CARTA DEL DERECHO
(RESIDENCIAL)**

Estimado:

La propiedad que ocupa fue adquirida por _____ para la construcción de _____ Proyecto.

Como ocupante elegible de esta propiedad, usted tiene el derecho a recibir la asistencia de reubicación como se describe a continuación. Dado que están siendo desplazados en relación con este proyecto financiado por el estado, usted puede ser elegible para asistencia de reubicación y pagos bajo las Guías de Asistencia de Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces del Estado de California (Código de Regulaciones de California, Título 25) ("CRAL").

La fecha de entrada en vigor de este aviso es _____.

Usted puede ser elegible para recibir asistencia de reubicación, de la siguiente manera:

- Asesoramiento y Otros Servicios de Asesoramiento. Esto incluye referencias a viviendas de reemplazo comparables y adecuadas, la inspección de la vivienda de reemplazo para asegurarse de que cumple con las normas establecidas, ayuda en la preparación de formularios de reclamo para pagos de reubicación, asesoramiento y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.
- Pago por Gastos de Mudanza. En el momento en que fue desplazado, se le proporcionaron beneficios basados en un horario de mudanza fijo; sin embargo, estos beneficios se calcularon mal. Usted puede optar por que sus beneficios se vuelvan a calcular de acuerdo con:
 1. Un pago por su mudanza razonable real y los gastos relacionados de la vivienda de desplazamiento (hasta 50 millas de su residencia actual), siempre que pueda proporcionar evidencia de los costos de la mudanza actual; o
 2. Si prefiere un gasto fijo de mudanza y una asignación de dislocación de \$_____. o Esta cantidad se basa en las habitaciones que ocupaste; o
- Pago de La Vivienda de Reemplazo. Usted puede ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo para alquilar o comprar una casa de reemplazo. El pago se basa en varios factores, incluyendo el costo de una "casa de reemplazo comparable", el alquiler mensual y el costo promedio de los servicios públicos para su hogar actual, y el 30 por ciento de su ingreso familiar mensual promedio, si su hogar se identifica como bajo Ingresos.

A continuación, se enumeran tres "casas de reemplazo comparables" que tal vez desee considerar:

- 1.
- 2.
- 3.

Estaremos encantados de proporcionarle transporte para inspeccionar estas unidades de vivienda. Creemos que la unidad en __ \$ es el más representativo de su hogar actual. El alquiler que incluye servicios públicos para ese apartamento es de \$.

De acuerdo con la información que proporcionó, bajo CRAL usted es elegible para un pago de asistencia de alquiler de hasta \$. Este cálculo se basa en la diferencia entre el alquiler que son base alquiler mensual y alquiler y servicios públicos comparables. (\$ x 42 meses) Si alquila una unidad de reemplazo por menos de la unidad comparable indicada en este aviso, su pago puede reducirse. Esta es la cantidad máxima que usted sería elegible para recibir el pago sería pagado en cuotas. Si usted alquila una casa decente, segura e sanitaria donde el alquiler mensual y el promedio estimado de los costos de servicios públicos son menos de \$ su asistencia de alquiler de pago se basa en el costo real de dicha unidad.

Si usted decide comprar (en lugar de alquilar) una casa de reemplazo decente, segura y sanitaria, usted sería elegible para un pago inicial de \$.

Si desea enviar cualquier documentación adicional para su archivo de reubicación, póngase en contacto con su agente de reubicación inmediatamente.

Usted tiene derecho a apelar esta determinación y hacer que su caso sea revisado o reconsiderado de acuerdo con los procedimientos de apelación de la Agencia. Los detalles completos en apelación están disponibles de su agente de reubicación.

Si tiene alguna pregunta relacionada con sus beneficios de reubicación, comuníquese con su agente de reubicación, _____
_____.

Atentamente,

CONFIRMACION DE RECIBO:

Recibido Por: _____

Fecha: _____

AVISO DE NEGOCIO DE ELEGIBILIDAD, AGRICOLA O EMPRESA SIN FINES DE LUCRO

Ref.:

Estimado _____

Él _____ está adquiriendo la propiedad que usted ocupa en _____ para la construcción del Proyecto _____. Para llevar a cabo el proyecto, será necesario que usted se mueva. Se le proporcionara un aviso por escrito de 90 días de la fecha por la cual se requerirá que usted se mueva.

Como ocupante elegible de la propiedad, usted está protegido por la Ley de Asistencia de Reubicación de California (CRAL). *Es de vital importancia que entienda las condiciones descritas a continuación y que deben cumplirse antes de que se puedan realizar pagos.*

Como el ocupante de la propiedad, usted tiene derecho a:

1. ASISTENCIA DE ASESORAMIENTO DE REUBICACIÓN:

_____ Le ayudará a encontrar una nueva localización para su negocio, agrícola o sin fines de lucro. Información y mapas de propiedades disponibles, típica compra de bienes inmuebles y gastos de alquiler, y los servicios ofrecidos por otros organismos en la zona están también disponibles. Si desea obtener asistencia, póngase en contacto con _____. Si desea obtener asistencia, póngase en contacto con el _____ consultor de reubicación

2. EL TRASLADO Y GASTOS RELACIONADOS:

Las empresas, agrícola y organizaciones sin fines de lucro pueden ser pagadas sobre la base de movimientos razonables reales y costos relacionados y gastos de restablecimiento como _____ determina que es razonable y necesario o, en determinadas circunstancias, un pago fijo. Los siguientes gastos de mudanza pueden ser considerados por _____:

- A. El transporte de bienes personales se limita a 50 millas o menos. Distancias más allá de 50 millas no son elegibles, a menos que _____ Determina que la reubicación más allá de 50 millas está justificada.
- B. empacar, embalaje, desempacar y desembalaje de la propiedad personal.
- C. Desconectar, desmontar, quitar, volver a montar y reinstalar maquinaria, equipo y otras propiedades personales reubicadas, y ciertas propiedades personales sustitutivas. Esto incluye la conexión a las utilidades disponibles en las inmediaciones. También incluye modificaciones a la propiedad personal necesarias para adaptarla al sitio de reemplazo, incluidas las impuestas por la ley federal, estatal o local, el código u ordenanza o los servicios públicos en el sitio de reemplazo, y las modificaciones necesarias para adaptar los servicios públicos en el sitio de reemplazo a la propiedad personal.
- D. Conexión con utilidades disponibles desde el derecho de paso a mejoras en el sitio de reemplazo.
- E. Servicios profesionales realizados antes de la compra o arrendamiento de un sitio de reemplazo para determinar su idoneidad para la operación comercial de la persona desplazada, incluyendo, pero no limitado a, pruebas de suelo, viabilidad y estudios de comercialización (excluyendo cualquier cargo o comisiones directamente relacionadas con la compra o arrendamiento de dicho sitio). A _____discreción, se puede establecer una tarifa por hora razonable.
- F. El almacenamiento de bienes personales por un período que no exceda de 12 meses, a menos que _____ determina que es necesario un período más largo.

- G. Seguro para el valor de reemplazo de propiedad personal en relación con el traslado y el almacenamiento necesario.
- H. Cualquier licencia, permiso o certificación requerida para su operación en la nueva localización. Sin embargo, el pago se basará en la vida útil remanente de la licencia existente(s), permiso(s) o certificado(s) de su empresa.
- I. El valor de reemplazo de la propiedad perdida, robada o dañada en el proceso de mudanza (no por culpa o negligencia de su propia, su agente o su empleado) donde el seguro que cubre dicha pérdida, robo o daño no está razonablemente disponible
- J. Servicios profesionales como __determina de ser actual, razonable y necesario para (i) planeando el movimiento de los efectos personales, (ii) movimiento de los efectos personales, y (iii) la instalación trasladó efectos personales en la ubicación de reemplazo
- K. Reno dar señales y reemplazar papelería en la mano en el momento del desplazamiento que se hace obsoleta como resultado de la mudanza
- L. Pérdida directa real de bienes personales tangibles incurridos como resultado de la mudanza o interrupción de la operación comercial o agrícola. El pago consistirá en el menor de:
 - 1) El valor justo de mercado en el lugar del artículo, como es para el uso continuado, menos los beneficios de su venta; o
 - 2) El costo estimado de mover el artículo tal como está, pero sin incluir ninguna asignación para el almacenamiento o para volver a conectar un equipo, si el equipo está en almacenamiento o no se está utilizando en el sitio adquirido. Al calcular el pago en la sección, el costo razonable incurrido para vender se añadirá a la determinación de la pérdida.
- M. Compra de propiedad personal sustitutiva. Si un artículo de propiedad personal que se utiliza como parte de su operación no se mueve, pero se reemplaza rápidamente con un elemento sustituto que realiza una función comparable en el sitio de reemplazo, tendrá derecho a pagar por el menor de:
 - 1) El costo del artículo sustituto, incluidos los costos de instalación en el sitio de reemplazo, menos cualquier producto de la venta o el intercambio de los artículos reemplazados.
 - 2) El costo estimado de mover y reinstalar el artículo reemplazado, basado en la oferta o estimación más baja aceptable obtenida por ____, pero sin asignación para el almacenamiento.
- N. Búsqueda de una ubicación de reemplazo. Usted tiene derecho a reembolso por gastos actuales, no exceder \$1,000, como _____. Determina que es razonable que se generan en la búsqueda de una nueva localización, incluyendo:
 - 1) Transporte
 - 2) Comidas y alojamiento fuera de casa,
 - 3) Tiempo dedicado a la búsqueda, basado en el salario o las ganancias razonables
 - 4) Los honorarios pagados a un agente inmobiliario o corredor de seguros para localizar un sitio de reemplazo, exclusivo de honorarios o comisiones relacionadas con la compra de dicho sitio
 - 5) El tiempo dedicado a negociar la compra de un sitio de reemplazo basada en salario razonable o ganancias
 - 6) El tiempo empleado en la obtención de permisos y asistiendo a la zonificación audiencias
- O. Alto valor a volumen/bajo permitirá un pago por propiedad personal que vale menos que el costo de moverlo a la propiedad de reemplazo según lo determinado por _____. El pago en movimiento no excederá la cantidad que usted recibiría si la propiedad se vendiera en el sitio.

PRECAUCIÓN: A fin de tener derecho al reembolso de los gastos descritos anteriormente, USTED DEBE:

- A. Proporcionar _____ Con un certificado de lista o inventario de los elementos para moverlos al menos treinta (30) días de anticipación al inicio de su mudanza.
- B. Notificar _____ Por lo menos quince (15) días de antelación a la fecha del inicio de su traslado o disposición de los bienes personales;
- C. Permiso _____ Para supervisar el traslado; y

D. Permiso _____ Para hacer inspecciones razonables y oportunas de los efectos personales tanto en el desplazamiento como en sitios de reemplazo.

El incumplimiento de cualquiera de los cuatro (4) requisitos anteriores puede resultar en su pérdida de parte o todos sus beneficios.

También debe ser consciente de que usted no tiene derecho al pago, en virtud de la reubicación los reglamentos, para:

- El costo del desplazamiento de cualquier estructura u otros bienes inmuebles mejora en la que se reservó la propiedad;
- Los intereses sobre un préstamo para cubrir los gastos de mudanza.
- Pérdida de la buena voluntad.
- La pérdida de beneficios:
- Pérdida de empleados capacitados:
- Lesiones personales: o
- Los costes de almacenamiento de los bienes personales sobre bienes inmuebles de su propiedad o arrendado por la persona desplazada.

Usted puede moverse por mudanza comercial o asumir toda la responsabilidad por todo o parte de la mudanza. Si elige un "auto-movimiento", primero debe obtener por lo menos dos (2) las ofertas aceptables o estimaciones de su mudanza.

-Y-

3. GASTOS DE REESTABLECIMIENTO:

Además de los pagos disponibles anteriormente, una pequeña empresa, agrícola u organización sin fines de lucro puede ser elegible para recibir un pago, que no exceda de \$10,000, por los gastos realmente incurridos en la reubicación y restablecimiento en un sitio de reemplazo.

Los gastos de restablecimiento deben ser razonables y necesarios según lo determinado por _____. Éstas incluyen, pero no están limitados a, los siguientes:

- A. Reparaciones o mejoras en la propiedad real de reemplazo según lo requiera la ley federal, estatal o local, código u ordenanza
- B. Modificaciones a la propiedad de reemplazo para acomodar la operación comercial o hacer que las estructuras de reemplazo sean adecuadas para llevar a cabo el negocio.
- C. Costos de construcción e instalación de la firma exterior para anunciar el negocio
- D. Redecoración o sustitución de suelo o superficies desgastadas en el sitio de reemplazo, tales como pintura, paneles o alfombras
- E. Anuncio de ubicación de reemplazo
- F. Provisiones de utilidades de prioridad a mejoras en el sitio de reemplazo.
- G. Licencias, honorarios y permisos cuando no se pagan como parte de los gastos de mudanza.
- H. Encuestas de viabilidad, pruebas de suelo y estudios de mercadotecnia.
- I. Servicios profesionales en relación con la compra o arrendamiento de un sitio de reemplazo.
- J. Tarifas de impacto o evaluaciones puntuales para el uso intensivo anticipado.
- K. Aumento estimado de los costos de operación durante los dos primeros años en el sitio de reemplazo para artículos tales como:

- 1.) Cargos de arrendamiento o alquiler
- 2.) Impuestos sobre bienes inmuebles o personales
- 3.) Primas de seguros
- 4.) Utilidad cargos, excluyendo el impacto de honorarios

L. Otros elementos que _____ considera indispensable para el restablecimiento del negocio.

Debe tener en cuenta que no tiene derecho a pago en virtud de las regulaciones de restablecimiento para cualquiera de las siguientes opciones:

- Compra de activos de capital, como muebles de oficina, archivadores, maquinaria o accesorios comerciales
- La compra de material de fabricación, suministros para la producción, el inventario de productos u otros elementos utilizados en el curso normal de la operación de negocio
- Interior o exterior reacondicionamiento en el sitio de reemplazo que son puramente estéticas, en fin, excepto que la pagada en "d" arriba
- El interés sobre el dinero prestado para hacer el traslado o la compra de la propiedad de reemplazo
- Tiempo parcial o de negocio basado en el hogar que no contribuir materialmente a los ingresos del hogar

-O-

4. PAGO FIJO EN LUGAR DE PAGO POR GASTOS ACTUALES Y RELACIONADOS Y GASTOS DEL REESTABLECIMIENTO:

En lugar de un pago por gastos reales de mudanza y gastos relacionados y gastos de restablecimiento, puede optar por recibir una cantidad igual a las ganancias netas anuales promedio reciente de su negocio en una cantidad no inferior a \$1,000 o más de \$20,000. Una empresa desplazada es elegible para el pago si _____ determina que:

- A. El negocio posee o alquila bienes personales que deben ser trasladados en relación con dicho desplazamiento y para los cuales se incurriría en un gasto en dicha mudanza; y el negocio desocupa o se traslada de su sitio de desplazamiento
- B. El negocio no puede ser reubicado sin una pérdida sustancial de su patrocinio existente (clientela o ganancias netas). Se supone que una empresa cumple con esta prueba a menos que _____ Determina que no sufrirá una pérdida sustancial de su patrocinio.
- C. El negocio no es la parte de una empresa comercial que tiene otras más de tres entidades que no están siendo adquiridas por _____, Y que están bajo la misma propiedad y participan en las mismas o similares actividades empresariales.
- D. El negocio no se opera en una vivienda de desplazamiento únicamente con el propósito de alquilar dicha vivienda a otros.
- E. El negocio no se opera en el sitio de desplazamiento únicamente con el propósito de alquilar el sitio a otros.
- F. La empresa contribuyó materialmente a los ingresos de la persona desplazada durante los dos años gravables antes del desplazamiento.

Usted dispondrá de 18 meses desde la fecha en la que se abandonara la propiedad que actualmente ocupan a presentar solicitudes de reembolso de los gastos de mudanza.

Si usted alquila o alquila de la _____, La falta de pago es necesario el pago de alquileres a _____ puede reducir el pago de reubicación que recibirá.

Los pagos en movimiento y relacionados no se consideran ingresos a los efectos de las leyes del impuesto sobre la renta de las personas personales. Los pagos de reubicación se realizan normalmente dentro de los sesenta (60) días a partir de la fecha en que se recibe una reclamación

_____.

_____ le proporciona el derecho de apelar esta determinación y hacer que su caso sea revisado o reconsiderado de acuerdo con _____ Procedimientos de apelación. Si todavía creen que una adecuada determinación no ha sido realizada por _____ Proceso de apelaciones, usted puede pedir la revisión judicial. Detalles completos sobre el proceso de apelaciones están disponibles a través de su agente de reubicación.

Es importante que usted entienda los asuntos explicados anteriormente que se refieren a la asistencia de reubicación de elegibilidad del programa. Si en cualquier momento desea obtener asistencia, póngase en contacto con el siguiente _____

Consultor de Reubicación: _____

Atentamente,

CONFIRMACION DE RECIBO:

Recibido Por: _____

Fecha: _____

AVISO PARA DESALOJAR DE NOVENTA (90) DIAS

Estimado

Actualmente ocupa cierta locales propiedad de la __ *situado* en _____.
A fin de realizar el proyecto el edificio que ocupa será demolido. Por lo tanto, es necesario que usted desocupe las instalaciones.

Sin embargo, de acuerdo con las regulaciones de reubicación aplicables, se le notificará por escrito con al menos noventa (90) días de anticipación para mudarse. Por lo tanto, su período de 90 días expirará. El incumplimiento de desalojar y entregar posesión de dicho local a la _____ en o antes de _____. Dará lugar a la iniciación de los procedimientos legales para desalojarlo a usted y a la indemnización de los daños y perjuicios sufridos.

Puede moverse antes del final del período de noventa días (90). Recuerde notificar a su consultor de reubicación antes de mudarse o firmar un acuerdo para que pueda ser inspeccionado interna y externamente por el consultor de reubicación.

Mientras tanto, si tiene alguna pregunta o necesita ayuda, comuníquese con nuestro consultor de reubicación al que puede comunicarse al 510 S. La Brea Avenue, Inglewood, CA 90301 y el número de teléfono es el (310) 645-3729.

Atentamente,

CONFIRMACION DE RECIBO:

Recibido Por: _____

Fecha: _____

EXPOSICIÓN B

MUESTRA DE FOLLETO INFORMATIVO

ASISTENCIA DE REUBICACIÓN DEL FOLLETO DE INFORMACION A LOS INQUILINOS DESPLAZADOS DE SUS HOGARES

Introducción

Este folleto describe los pagos de reubicación y otra asistencia de reubicación proporcionada bajo la Ley de Asistencia de Reubicación de California ("CRAL") a los inquilinos desplazados de sus hogares. Esto incluye a cualquier familia o individuo que deba moverse como resultado directo de la rehabilitación, demolición o adquisición de un proyecto en el que se utilicen fondos estatales.

Si se le notifica que será desplazado, es importante **que no se mude** antes de saber lo que debe hacer para recibir los pagos de reubicación y otra asistencia a la que tiene derecho.

Es posible que este folleto no responda a todas sus preguntas. Si tiene más preguntas sobre su reubicación, póngase en contacto con la Agencia responsable del proyecto. (Compruebe el reverso de este folleto para el nombre de la persona a la que se debe contactar en la Agencia.) Haz tus preguntas antes de mudarte. Después, puede que sea demasiado tarde.

Resumen de la asistencia de reubicación

Como elegibles inquilinos desplazados de su hogar, se le ofrecerán las siguientes asesoramiento y asistencia financiera:

- **Servicios de Asesoramiento.** Esto incluye referencias a comparables y reemplazo adecuado de hogares, la inspección de la caja de recambio para asegurar que cumple con las normas establecidas, ayuda en la preparación de los formularios de reclamación para la reubicación de los pagos y otros tipos de asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.
- **El pago de los gastos de mudanza.** Puede elegir entre:
 - * **El pago por su razonable mudanza y gastos relacionados,** o
 - * **Gastos fijos de mudanza y asignación de, prestación o**
- **Asistencia de Vivienda de Remplazo.** Para permitirle alquilar, o si lo prefiere, comprar una casa de reemplazo comparable o adecuada, puede elegir:
 - * **Asistencia de Alquiler,** o
 - * **Asistencia de Compra.**

Si no está de acuerdo con la decisión de la Agencia en cuanto a la asistencia de reubicación para la que es elegible, puede apelar esa decisión.

Preguntas generales

¿Cómo sabré que soy elegible para recibir asistencia de reubicación?

Usted debe recibir un aviso por escrito explicando su elegibilidad para la asistencia de reubicación. No debe mudarse antes de recibir ese aviso. Si lo hace, es posible que no reciba asistencia de reubicación.

¿Cómo sabrá la agencia cuánta ayuda necesito?

Usted será contactado en una fecha temprana y personalmente entrevistados por un representante de la Agencia para determinar sus necesidades de reubicación y preferencias para el reemplazo de la vivienda y los servicios de asesoramiento. El entrevistador hará ciertas preguntas sobre usted y otros miembros de su hogar, incluyendo preguntas sobre sus ingresos. Es para su ventaja proporcionar la información para que la Agencia pueda ayudarle a moverse con un mínimo de dificultades. La información que proporcione se mantendrá en confianza.

¿Para cuándo me tendré que mover?

Si es posible, una fecha mutuamente agradable para el movimiento se trabajará. Se le dará suficiente tiempo para hacer planes para mudarse. A menos que haya una emergencia de salud o seguridad, no se le pedirá que se mueva sin al menos 90 días de anticipación por escrito de (1) al menos una "casa de reemplazo comparable" que esté disponible para usted y (2) la fecha más temprana en la que debe mudarse.

¿Qué es un hogar de reemplazo comparable?

Una casa de reemplazo comparable es:

- Decente, segura y sanitaria.
- Funcionalmente equivalente a (e igual o mejor que) su hogar actual.
- En realidad, disponible para alquilar.
- Asequible.
- Razonablemente accesible a su lugar de empleo.
- Generalmente como bien ubicado con respecto al público y a los establecimientos comerciales, como las escuelas y las tiendas, su actual domicilio.
- No está sujeto a condiciones ambientales adversas irrazonables.
- Disponible para todas las personas independientemente de su raza, color, religión, sexo u origen nacional.

¿Qué es una vivienda decente, segura y sanitaria?

La vivienda decente, segura y sanitaria es una vivienda que:

- Cumple con los requisitos de vivienda y ocupación aplicables.
- Es estructuralmente sólido, intemperie apretado, y en buena reparación.
- Contiene un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado.
- Tiene un espacio de vivienda adecuado para los ocupantes.
- Tiene una cocina con fregadero, agua corriente fría y caliente, y conexiones para una estufa y refrigerador (si fue desplazado de una unidad de limpieza).
- Tiene un baño separado y completo con agua corriente fría y caliente.
- Tiene calefacción según lo requieran las condiciones climáticas.

- Tiene una salida sin obstáculos para un espacio seguro y abierto a nivel del suelo.
- Cumple con las normas que protegen a los ocupantes de los peligros de la pintura a base de plomo.
- Si usted es una persona con una discapacidad física, está libre de cualquier barrera que impida su uso razonable de la unidad.

¿La agencia me ayudará a encontrar un hogar de reemplazo?

Sí. Se le proporcionarán referencias a viviendas que han sido inspeccionadas para asegurarse de que cumplen con los estándares establecidos. Si es posible, se les remitirá a al menos tres hogares de reemplazo comparables. La asistencia financiera máxima para la que usted puede calificar se basará en el costo de la casa de reemplazo comparable más representativa que esté disponible para usted. Inmediatamente después de que usted sea elegible para la asistencia de reubicación, la Agencia le informará de dicha unidad y del pago máximo disponible.

Una vez que el representante de la Agencia tenga una comprensión clara de sus necesidades y preferencias, él o ella trabajará con usted para asegurarse de que se le da la mejor opción posible de vivienda. La Agencia le ofrecerá el transporte adecuado para inspeccionar estas unidades.

¿Qué pasa si encuentro mi propia casa de reemplazo?

Usted tiene todo el derecho de encontrar su propia vivienda de reemplazo. Sin embargo, antes de alquilar o comprar, pida a la Agencia que inspeccione la unidad para asegurarse de que es decente, segura y sanitaria. Si la unidad de vivienda no es decente, segura y sanitaria, no recibirá un pago de vivienda de reemplazo.

¿Qué pasa si encuentro un problema en la obtención de la vivienda de mi elección?

Si encuentra un problema en la compra o alquiler de vivienda de su elección, notifique a la Agencia inmediatamente. La Agencia examinará el asunto y tratará de resolverlo. Recibirá esta ayuda tanto si fue referido a la unidad de vivienda como si la encontró usted mismo.

Si usted no puede comprar o alquilar una unidad de vivienda debido a prácticas discriminatorias por parte de un agente de bienes raíces, agente de alquiler, prestamista o propietario de una propiedad, la Agencia le ayudará a presentar una queja formal de discriminación de vivienda ante el Departamento de Vivienda de los Estados Unidos y Proyecto Urbano o la agencia estatal o local de vivienda justa apropiada.

¿Qué otros servicios recibiré?

Además de ayudar en la obtención de una casa de reemplazo comparable, se proporcionará otra asistencia, según sea necesaria, con el fin de minimizar el impacto de su mudanza. Esta asistencia puede incluir la remisión a las agencias públicas y privadas apropiadas que prestan servicios relacionados con el financiamiento de la vivienda, el empleo, la salud, el bienestar o la asistencia legal. La gama de servicios depende de las necesidades de la persona desplazada. Debe pedirle al representante de la Agencia que le informe sobre los servicios específicos que estarán disponibles para ayudarle a usted y a su familia.

¿Qué es un pago por mudanzas razonables actuales y gastos relacionados?

Usted puede optar por recibir un pago de reubicación para cubrir el costo razonable de su mudanza. Si elige un Pago por Gastos Reales Razonables de Mudanza y Relacionados, puede incluir en su reclamo los costos razonables y necesarios para:

- Transporte para usted y su familia.
- Empacar, mover y desempacar sus artículos para el hogar.
- Desconectar y reconectar electrodomésticos y otros bienes personales (por ejemplo, teléfono y televisión por cable).
- Almacenamiento de artículos para el hogar, según sea necesario.
- Seguro para el valor de reemplazo de su propiedad durante la mudanza y almacenamiento necesario.
- El valor de reemplazo de la propiedad perdida, robada o dañada en la mudanza (pero no a través de su negligencia) si el seguro no está razonablemente disponible.

La Agencia explicará todos los costos de mudanza elegibles, así como los que no son elegibles. Debe ser capaz de dar cuenta de cualquier costo en el que incurra, así que guarde todos sus recibos. Seleccione su mudanza con cuidado. La Agencia puede ayudarle a seleccionar un movimiento confiable y de buena reputación.

Usted puede optar por pagar sus costos de mudanza usted mismo y ser reembolsado por la Agencia o, si lo prefiere, puede hacer que la Agencia pague al transportista. En cualquier caso, informe a la Agencia antes de mudarse.

¿Qué es un gasto fijo de mudanza y una asignación de dislocación?

Si elige un gasto fijo de mudanza y una asignación de deslocalización, recibirá una asignación que se basa en el número de habitaciones de su casa o el número de habitaciones de muebles que va a mover, como se muestra en un horario. La Agencia tiene una copia del horario y le ayudará a decidir si elegir esta asignación es en su mejor interés.

Si usted no tiene una gran cantidad de propiedad personal para mudarse, este pago debe ser más ventajoso. No se requiere documentación especial para respaldar su reclamo. Solo necesita mover su propiedad personal y completar el formulario de reclamo apropiado para recibir su pago.

¿Cuánta asistencia de alquiler recibiré?

Usted puede ser elegible para recibir Asistencia de Alquiler por un período de 42 meses. La asistencia se calcula de la siguiente manera:

La asistencia necesaria para un mes se determina restando la "base de alquiler mensual" para su casa actual del costo de alquiler y servicios públicos para su nuevo hogar (o una casa de reemplazo comparable, si ese costo es menor). Esa necesidad mensual, si la hay, se multiplica por 42, para determinar la cantidad total que recibirá. Esta cantidad se le pagará directamente a usted. La Agencia debe proporcionar la asistencia en cuotas mensuales u otros pagos periódicos. Generalmente, el alquiler mensual base para su casa actual es el menor de: (1) el alquiler mensual y el costo mensual promedio para los servicios públicos, o (2) treinta (30) por ciento de su ingreso promedio bruto mensual del hogar, si usted es de bajos ingresos basados en los límites de ingresos de HUD.

Ejemplos Digamos que el alquiler mensual y el costo promedio para los servicios públicos para su hogar actual son \$250; el alquiler mensual y los costos promedio estimados de servicios públicos para una casa de reemplazo comparable son \$350; y su ingreso bruto mensual es de \$700. En este caso, su base de "alquiler mensual" sería de \$210 porque usted es de bajos ingresos y esa cantidad (30 por ciento de sus ingresos) es menor que el costo mensual de alquiler y servicios públicos en su casa actual (\$250).

- Si alquila una casa de reemplazo por \$360 por mes, incluidos los cargos mensuales estimados de servicios públicos, recibirá \$5,880. Esa cantidad es 42 veces \$140 (la diferencia entre la base del "alquiler mensual" para su casa actual (\$210) y el costo de una casa de reemplazo comparable (\$350)).
- Si usted alquila una casa de reemplazo por \$310, incluyendo cargos mensuales estimados de servicios públicos, recibirá \$4,200. Esa cantidad es 42 veces \$100 (la diferencia entre la "base de alquiler mensual" para su casa actual (\$210) y el costo real de su nuevo hogar (\$310)).

Para calificar para la asistencia de alquiler, debe alquilar y ocupar una casa decente, segura y sanitaria dentro de un año después de la fecha en que se muda. Sin embargo, la Agencia ampliará este período por una buena causa.

Si decido comprar, en lugar de alquilar, ¿Cuánta asistencia recibiré?

Si usted compra una casa de reemplazo, usted puede ser elegible para la asistencia para hacer un pago inicial igual a la cantidad que recibiría si alquiló una casa de reemplazo comparable (es decir, 42 veces la cantidad obtenida al restar la "base de alquiler mensual" para su casa actual del alquiler mensual y los costos mensuales estimados de servicios públicos para una casa de reemplazo comparable). Un pago de asistencia de anticipo se pagará en una suma total.

Ejemplos:

Suponiendo la información de los ejemplos anteriores, el pago de la asistencia por adelantado sería de 5.880 dólares. Esa cantidad es 42 veces \$140 (la diferencia entre el "alquiler mensual base" para su casa actual (\$210) y el alquiler mensual y el promedio estimado de servicios públicos mensuales costo para una casa de reemplazo comparable (\$350). El importe total del pago debe aplicarse a la compra de la vivienda sustituta.

¿Debo presentar una reclamación para obtener un pago de reubicación?

Sí. Debe presentar una reclamación por cada pago de reubicación. Sin embargo, la Agencia le proporcionará el formulario de reclamación requerido, le ayudará a completarlo y le explicará el tipo de documentación, si la hubiera, que debe presentar para recibir el pago.

Si debe pagar cualquier gasto de reubicación antes de mudarse (por ejemplo, un depósito de seguridad cuando firme un contrato de arrendamiento para su nuevo hogar), discuta sus necesidades financieras con la Agencia. Si bien los depósitos reembolsables no están cubiertos por los pagos de URA, es posible que pueda obtener un pago por adelantado para cubrir estos costos. Un pago anticipado puede ser colocado en "fideicomiso" o pagado directamente a un contratista para asegurarse de que la mudanza se completará de manera oportuna.

Usted debe presentar su reclamo dentro de los 18 meses posteriores a la fecha en que se muda. Sin embargo, es de su ventaja para archivar tan pronto como sea posible después de mudarse. Cuanto antes envíe su reclamación, más pronto podrá procesarse y pagarse. Si no puede presentar su reclamación en un plazo de 18 meses, pida a la Agencia que amplíe este período.

Tenga cuidado de no confundir este período de 18 meses con el período de 12 meses dentro del cual debe alquilar (o comprar) y ocupar una vivienda de reemplazo para ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo.

Se le pagará inmediatamente después de presentar una reclamación aceptable. Si hay alguna pregunta con respecto a su derecho a un pago de reubicación o la cantidad del pago, se le notificará, por escrito, del problema y de la acción que puede tomar para resolver el asunto.

¿Tendré que pagar el alquiler a la agencia antes de mudarme?

Si la Agencia adquiere la propiedad en la que usted vive, es posible que deba pagar un alquiler justo a la Agencia durante el período comprendido entre la adquisición de la propiedad y la fecha en que se traslade. Dicho alquiler no excederá el alquiler del mercado para propiedades comparables en la zona.

Qué pasa si no recibo la asistencia requerida. ¿Puedo apelar?

Si no está de acuerdo con la decisión de la Agencia en cuanto a su derecho a la asistencia de reubicación o la cantidad de un pago, o la adecuación de la vivienda a la que ha sido remitido, puede apelar la decisión a la Agencia.

La Agencia le informará de sus procedimientos de apelación. Como mínimo, tendrá 60 días para presentar su apelación ante la Agencia después de recibir una notificación por escrito de la determinación de la Agencia sobre su reclamo. Su apelación debe ser por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, la Agencia le ayudará a preparar su apelación.

Si usted es una persona de ingresos bajos o moderados y no está satisfecho con la determinación de la Agencia sobre su apelación, puede tener un derecho adicional a solicitar una revisión administrativa de esa decisión.

Usted puede esperar una decisión justa sobre cualquier apelación. Sin embargo, si no está satisfecho con la decisión final administrativa sobre su apelación, puede solicitar la revisión del asunto por parte de los tribunales.

Tengo más preguntas. ¿Quién las contestará?

Si tiene más preguntas después de leer este folleto, póngase en contacto con la Agencia y hable sobre sus preocupaciones con un representante de la Agencia.

Francisco Mendez

Del Richardson & Associates Inc.

510 South La Brea, Inglewood, CA 90301

(310) 645-3749 ext. 248

Francisco.mendez@drainc.com

ASISTENCIA DE TRASLADO A NEGOCIOS DESPLAZADOS, EMPRESAS NO LUCRATIVAS Y AGRICOLAS

Introducción

Este folleto describe la asistencia de reubicación y los pagos proporcionados a las empresas desplazadas, organizaciones sin fines de lucro y la *Ley de Asistencia de Reubicación de California (CRAL)*. Esto incluye a cualquier ocupante que se mueva de bienes inmuebles, o traslade bienes personales de bienes inmuebles, como resultado directo de la adquisición, rehabilitación o demolición de un proyecto en el que no se utilizan fondos federales.

Si es notificado que será desplazado, es importante que usted **no se mude** antes de saber lo que debe hacer para recibir los pagos de reubicación y otra asistencia a la que tiene derecho.

Es posible que este folleto no responda a todas sus preguntas. Si tiene más preguntas sobre su reubicación, póngase en contacto con el Consultor de Reubicación responsable del proyecto. (Compruebe el reverso de este folleto para el nombre del agente de reubicación.) Haz tus preguntas antes de mudarte. Después, puede que sea demasiado tarde.

Resumen de la asistencia de reubicación

Como una persona desplazada elegible, le ofrecerán el asesoramiento técnico siguiente y asistencia financiera:

- **Servicios de asesoramiento** incluye referencias a lugares de reemplazo adecuados, ayuda en la preparación de formularios de reclamo para pagos de reubicación y otra asistencia para minimizar el impacto de la mudanza.
- **Pago de gastos para la Mudanza y Gastos de Restablecimiento** se divide en dos categorías generales:
- **Pago Actual para, de Mudanza Razonable y Gastos Relacionados**. Si elige esta forma de pago, usted también puede ser elegible para un **Pago para Restablecimiento de Gastos** hasta un máximo de \$10,000.
- **Pago Fijo** ("En lugar de" pago). Como alternativa a recibir el pago de sus gastos reales, razonables y relacionados de mudanzas y restablecimientos, ciertas personas son elegibles para elegir un Pago Fijo por la cantidad de \$1,000 - \$20,000.

Preguntas generales

¿Cómo sabré que soy elegible para recibir asistencia de reubicación?

Usted debe recibir un aviso por escrito explicando su elegibilidad para la asistencia de reubicación. No debe moverse antes de recibir ese aviso. Si lo hace, es posible que no sea elegible para recibir asistencia de reubicación.

¿Cómo sabrá el DISTRITO cuánta ayuda necesito?

Se le contactará a usted en una fecha temprana y será entrevistado personalmente por un agente de reubicación del DISTRITO para determinar sus necesidades y preferencias de reubicación.

¿Para cuándo me tendré que mudar?

Se hará todo lo posible para proporcionarle tiempo suficiente para encontrar y restablecer su negocio en un lugar de reemplazo adecuado. Si es posible, una fecha mutuamente agradable para la mudanza se trabajará. Se le dará suficiente tiempo para hacer planes para mudarse. A menos que haya una emergencia de salud o seguridad, no se le pedirá que se mueva sin al menos 90 días de anticipación por escrito.

¿Cómo puedo encontrar un reemplazo de ubicación?

El Agente de Reubicación le proporcionará información actualizada sobre las ubicaciones de reemplazo disponibles que satisfagan sus necesidades. El Agente de Reubicación también puede proporcionarle los nombres de agentes de bienes raíces y representantes que le pueden ayudarle a encontrar el tipo de ubicación de reemplazo que usted necesita. Un agente de reubicación le ayudará a obtener una ubicación de reemplazo adecuada, debe tomar un papel activo en la búsqueda y reubicación a una ubicación de su elección; nadie conoce tus necesidades mejor que usted. Al buscar una ubicación de reemplazo para su negocio, debe asegurarse de que no haya ninguna zonificación u otros requisitos que restrinjan indebidamente sus operaciones planificadas.

¿Qué otra asistencia estará disponible para ayudarme?

Además de ayudar a encontrar un lugar de reemplazo adecuado, el Agente de Reubicación proporcionará otra asistencia, según sea necesario. Esto incluye proporcionar información sobre programas federales, estatales y locales que pueden ser de ayuda para restablecer un negocio. Por ejemplo, la Administración de Pequeñas Empresas (SBA) proporciona asistencia gerencial y técnica a algunas empresas. Debe solicitar al Agente de Reubicación que le informe sobre los servicios específicos que pueden estar disponibles para ayudarle.

Tengo una ubicación de reemplazo y quiero mudarme. ¿Qué debería hacer?

Antes de hacer cualquier arreglo para mudarse, notifique al agente de reubicación tan pronto como sea posible. El Agente de Reubicación discutirá la mudanza con usted y le informará de los pagos de reubicación para los cuales usted puede ser elegible, los requisitos a cumplir y cómo obtener un pago.

Planeo interrumpir mi negocio en lugar de mudarme. ¿Qué debo hacer?

Si ha decidido interrumpir su negocio en lugar de restablecerlo, es posible que aún sea elegible para recibir un pago. Póngase en contacto con el agente de reubicación y analice su decisión de interrumpir su negocio. Se le informará del pago, si lo hubiera, para el cual puede ser elegible y de los requisitos que deben cumplirse para obtener el pago.

Soy dueño de esta propiedad. ¿Me pagarán por ello antes de que me tenga que mudarme?

Si llega a un acuerdo negociado para vender su propiedad a DISTRITO, no se le pedirá que se mueva antes de recibir el precio de compra acordado. Si la propiedad se adquiere a través de un procedimiento de dominio eminente, no se le puede exigir que se mueva antes de que el valor justo de mercado estimado de la propiedad haya sido depositado en el tribunal. (Usted debe ser capaz de retirar esta cantidad inmediatamente, menos cualquier cantidad necesaria para pagar cualquier hipoteca u otros gravámenes en la propiedad y para resolver cualquier problema especial de propiedad. La retirada de su parte del dinero no afectará su derecho a solicitar una compensación adicional por su propiedad.)

¿Qué gastos de mudanza son elegibles para el pago?

Si usted elige un *Pago Por gastos Actual, Razonables y relacionados*, usted puede incluir en su reclamo el costo razonable y necesario de:

- Transporte de la persona desplazada y propiedad personal. Los costos de transporte más allá de 50 millas no son elegibles, a menos que DISTRITO determine que la reubicación más allá de 50 millas está justificada.
- Empacar, las cajas o contenedores, desempaque y desembalaje de bienes personales.

- Desconectar, desmontar, quitar, volver a montar y reinstalar maquinaria, equipo u otra propiedad personal, (incluidos los bienes y el inventario mantenidos para la venta) no adquiridos por el DISTRITO, incluidos los cargos de conexión impuestos por los servicios públicos para comenzar el servicio de servicios públicos.
- Almacenamiento de la propiedad personal por un período no superior a 12 meses, si DISTRITO determina que es razonable y necesario.
- Seguro para el valor de sustitución de la propiedad en relación con el traslado y el almacenamiento necesario.
- Costo, directamente relacionado con el desplazamiento, de modificar la maquinaria, equipo u otra propiedad personal para adaptarlo a la ubicación de sustitución o a los servicios públicos disponibles en el lugar de sustitución o la modificación de la fuente de alimentación.
- El valor de reposición de los bienes perdidos, robados o dañados en el proceso de mover donde seguro que cubra dicha pérdida, robo o daño no está razonablemente disponible.
- Cualquier licencia, permiso, honorarios o certificación requeridos en la ubicación de reemplazo. Sin embargo, el pago puede estar basado durante el período de servicio restante de la licencia existente, permiso, honorarios o certificación.
- Servicios Profesionales como Distrito; mover los bienes personales; y la instalación de los trasladó la propiedad personal a la nueva localización.
- Pérdida efectiva actual de efectos personales tangibles incurridos a consecuencia de movimiento o interrupción del negocio u operación agrícola. El pago debe consistir en el menor de:
 - (1) El valor justo de mercado en lugar del tema, como lo es para un uso continuado, menos el producto de su venta; o
 - (2) El costo estimado de mover el artículo tal como está, pero sin incluir ninguna asignación para el almacenamiento o para volver a conectar un equipo, si el equipo está en almacenamiento o no se está utilizando en el sitio adquirido. Si se interrumpe la operación comercial o agrícola, el costo estimado de mover el artículo se basará en una distancia móvil de 50 millas.
- El costo razonable incurrido en intentar vender un artículo que no está para ser reubicados.
- Compra de propiedad personal sustitutiva. Si un artículo de propiedad personal, (que se utiliza como parte de una operación comercial o agrícola) no se mueve, sino que se sustituye rápidamente por un elemento sustituto que realiza una función comparable en el lugar de sustitución, la persona desplazada tiene derecho al pago del menor de: (1) El costo del artículo de sustituto, incluso gastos de instalación en el sitio de reemplazo, menos cualquiera proviene de la venta o el trueque de venta del artículo sustituido; o (2) El coste estimado de movimiento y nueva instalación del artículo sustituido pero sin concesión a almacenaje.
- Búsqueda de una ubicación de reemplazo. Una operación Agrícola o negocio tiene derecho al reembolso de gastos razonables actuales, no exceder los \$1,000 que se incurren en la búsqueda de una ubicación de reemplazo, incluyendo: Transporte; comidas y alojamiento fuera de casa; tiempo dedicado a buscar, obtener permisos, asistir a audiencias de zonificación y negociar la compra o arrendamiento de un sitio de reemplazo (basado en salarios o ingresos razonables); honorarios pagados a un agente de bienes raíces o agente para localizar un sitio de reemplazo (excluyendo cualquier tarifa o comisión relacionada con la compra de dichos sitios).
- Bajo valor/de alto volumen. Donde en el juicio de DISTRITO, el costo de mover un artículo de propiedad personal de bajo valor y granel que se utilice en relación con cualquier negocio sería desproporcionado en relación con su valor, el reembolso permitido para los gastos de mudanza de dichos bienes no excederá la diferencia entre el coste de sustituir el mismo por un artículo comparable disponible en el mercado y el importe que se habría recibido por dichos bienes en la liquidación. Esto puede ser apropiado cuando se aplica a reclamos que involucran el traslado de depósitos de chatarra, almacenes, arena, grava, minerales, metales y propiedades similares.

El Agente de Reubicación explicará todos los costos de mudanza y relacionados elegibles, así como aquellos que no son elegibles. Debe ser capaz de dar cuenta de todos los costos en los que incurre; así que guarde todos sus recibos. El Agente de Reubicación le informará de la documentación necesaria para respaldar su reclamación.

Usted puede optar por pagar sus costos de mudanza usted mismo y ser reembolsado por DISTRITO o, si lo prefiere, puede que DISTRITO pague el traslado. En cualquier caso, seleccione su mudanza con cuidado. El agente de reubicación puede ayudarle a seleccionar un movimiento confiable y de buena reputación.

Además, mantenga informado al agente de reubicación sobre sus planes de mudanza. Debe proporcionar a DISTRITO un aviso razonable por escrito de la fecha aproximada del inicio de su mudanza o disposición de su propiedad personal y un inventario de los artículos a mover. DISTRITO puede aceptar renunciar a este requisito. Debe permitir que el Agente de Reubicación realice inspecciones razonables y oportunas de la propiedad personal en las ubicaciones antiguas y nuevas y que supervise el traslado.

¿Qué es un pago para gastos de restablecimiento?

Si usted decide recibir un pago por sus gastos reales de mudanza y relacionados, también puede ser elegible para recibir un pago por gastos de restablecimiento, que no exceda los 10.000. Dichos gastos deben ser razonables y necesarios, según lo determine el DISTRITO. Incluyen, pero no se limitan a lo siguiente:

- Reparaciones o mejoras en la propiedad real de reemplazo según lo requiera la ley federal, estatal o local, código u ordenanza.
- Modificaciones a la propiedad de reemplazo para acomodar la operación comercial o hacer estructuras de reemplazo adecuadas para llevar a cabo el negocio.
- Costos de construcción e instalación de la firma exterior para anunciar el negocio.
- Suministro de utilidades desde el derecho de paso hasta mejoras en el sitio de reemplazo.
- Redecoración o sustitución de superficies sucias o desgastadas en el lugar de reemplazo, como pintura, paneles o alfombras.
- Licencias, honorarios y permisos cuando no se pagan como parte de los gastos de mudanza.
- Anuncio de ubicación de reemplazo.
- Servicios profesionales en relación con la compra o arrendamiento de un sitio de reemplazo.
- Aumento estimado de los costos de operación durante los primeros 2 años en el sitio de reemplazo para artículos tales como:
 - Contrato de arrendamiento o alquiler; o
 - Personal o impuestos sobre bienes inmuebles; o Seguro
 - primas; y o Precio de Utilidad, excluyendo las tasas de impacto.
- Tarifas de impacto o evaluaciones puntuales para el uso intensivo anticipado.
- Otros artículos esenciales para el restablecimiento del negocio.

Para efectos del restablecimiento gastos Pago, un pequeño negocio significa un negocio tener no más de 500 empleados que trabajan en el sitio siendo adquiridos o desplazadas por un proyecto que sitio es la localización de la actividad económica. Sitios ocupados exclusivamente por publicidad exterior signos muestra o dispositivos no califican como un negocio pequeño para los propósitos de esta sección.

¿Qué es un determinado movimiento de pago ("En lugar de" el pago)?

Ciertas empresas, organizaciones sin fines de lucro y agrícola son elegibles para obtener un Pago de Mudanza Fijo, "en lugar de" recibir un pago por Gastos Actuales, Razonables de Mudanza y Relacionados y un Pago por Gastos de Restablecimiento. El Pago Fijo para una operación comercial o agrícola se basa en las ganancias netas anuales medias de la operación empresarial o agrícola; el Pago Fijo para una organización sin fines de lucro se

basa en los ingresos brutos anuales promedio menos los gastos administrativos. Un pago fijo no será menos de \$1,000 o más de \$20.000. Verificar con la reubicación Agente para ver si son elegibles para esta opción de pago.

El Agente de Reubicación le informará sobre su elegibilidad para este pago y la documentación que debe presentar para respaldar su reclamo.

Recuerde, cuando usted elige tomar este pago usted no tiene derecho a reembolso por cualquier otro gasto de mudanza o restablecimiento.

¿Debo presentar un reclamo para un traslado de pago?

Sí. Debe presentar una reclamación por un pago de reubicación. Sin embargo, el Agente de Reubicación le proporcionará el formulario de reclamación requerido, le ayudará a completarlo y le explicará el tipo de documentación que debe presentar para recibir el pago.

Todas las reclamaciones de pagos de reubicación deben presentarse a más tardar 18 meses después: Para los inquilinos, la fecha de su mudanza. Para los propietarios, la posterior de (1) la fecha de su mudanza; o (2) la fecha de pago final para la adquisición de su propiedad.

Sin embargo, es de su ventaja para archivar tan pronto como sea posible después de mudarse. Cuanto antes envíe su reclamación, más pronto podrá procesarse y pagarse. Si no puede presentar su reclamo en un plazo de 18 meses, pídale al DISTRITO que considere la posibilidad de extender este período. Se le pagará inmediatamente después de presentar una reclamación aceptable. Si hay alguna pregunta con respecto a su derecho a un pago de reubicación o la cantidad del pago, se le notificará del problema por escrito y de la acción que debe tomar para resolver el asunto.

Si debe pagar cualquier gasto de reubicación antes de mudarse, discuta sus necesidades con el Agente de Reubicación. Usted debe ser capaz de obtener un pago por adelantado. Un pago anticipado puede ser colocado en "fideicomiso" para asegurarse de que el movimiento se completará sobre una base oportuna.

¿Tendré que pagar el alquiler al DISTRITO antes de mudarme?

Se requiere que pague un alquiler al DISTRITO hasta la fecha que se mude.

¿Tengo que pagar impuestos federales sobre la renta en mis pagos de reubicación?

El artículo 7269 del CRAL establece que (a) Ningún pago recibido por ninguna persona bajo este capítulo o como asistencia de reubicación de inquilino requerida por cualquier ley estatal u ordenanza local Se considerarán ingresos a los efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Personales. Parte 10 (comenzando con el Artículo 17001) división 2 del Código de Ingresos y Tributación o la Ley del Impuesto bancario y de sociedades Parte 11 (comenzando con el Artículo 2300) División 2 del Código de Ingresos y Tributación; (b) Ningún pago recibido por ninguna persona en virtud de este capítulo se considerará ingresos o recursos a cualquier beneficiario de asistencia pública y dichos pagos no se deducirán del importe de la ayuda a la que el beneficiario tendría derecho en virtud de cualquier otro disposiciones legales.

Para obtener información adicional sobre los impuestos estatales, federales o locales sobre la renta, debe consultar con la oficina de impuestos estatales, federales o locales en su área o con su asesor fiscal personal.

Si yo no recibo la asistencia necesaria, ¿Puedo apelar?

Si no está de acuerdo con la decisión del DISTRITO en cuanto a su derecho a la asistencia de reubicación o la cantidad de un pago, puede apelar la decisión al DISTRITO. El Agente de Reubicación le informará de sus procedimientos de apelación. Como mínimo, tendrá 60 días para presentar su apelación con el DISTRITO

después de recibir una notificación por escrito de la determinación del DISTRITO sobre su reclamo. Su apelación debe ser por escrito. Sin embargo, si necesita ayuda, el DISTRITO le ayudará a preparar su apelación.

Si no está satisfecho con la decisión final del DISTRITO sobre su apelación, puede solicitar la revisión del asunto por parte de los tribunales.

Tengo más preguntas. ¿Quién los contestará?

Si usted tiene más preguntas después de leer este folleto, póngase en contacto con el Consultor de la Reubicación del Distrito para discutir sus preocupaciones con el agente de la reubicación.

Consultor de la Reubicación:

Dirección:

Horas de Oficina:

Número de Teléfono:

Persona de contacto:

EXPOSICIÓN C
COMENTARIOS Y RESPUESTAS PÚBLICAS

PLAN DE REUBICACIÓN
FORMULARIO DE COMENTARIO PÚBLICO

FECHA:

NOMBRE (OPCIONAL)

CORREO ELECTRÓNICO (OPCIONAL)

DIRECCIÓN (OPCIONAL)

NÚMERO DE TELÉFONO (OPCIONAL)

COMENTARIOS: