



Sus derechos y beneficios como una persona desplazada según el Programa uniforme de asistencia para la reubicación (Casa móvil)

**Preparado por
La Autoridad de trenes de alta velocidad de California
23 de junio de 2011**

Introducción

Al construir algún proyecto de transporte grande y moderno es necesario a menudo el desplazamiento de un pequeño porcentaje de la población. Sin embargo, una de las políticas de la Autoridad ferroviaria de alta velocidad (High Speed Rail Authority, la Autoridad) es que las personas desplazadas no sufran innecesariamente debido a un programa, como el Proyecto del tren de alta velocidad (Proyecto), el cual está diseñado para beneficiar al público en general.

Es posible que los individuos, las familias, los negocios, las granjas y las organizaciones sin fines de lucro que sean desplazados a causa del Proyecto sean elegibles para recibir pagos y servicios de asesoría para reubicación.

Este folleto ofrece información acerca de los servicios de reubicación y pagos disponibles. Si usted tiene requerido mudarse como resultado del Proyecto, un agente de reubicación se comunicará con usted. El agente de reubicación podrá contestarle sus preguntas específicas y podrá ofrecerle información adicional.

Ley uniforme de asistencia en la reubicación y políticas de adquisición de bienes raíces de 1970, según enmendada, “La ley uniforme”

El propósito de la Ley uniforme es el ofrecer un trato uniforme y justo a las personas desplazadas de sus hogares, negocios, granjas u organizaciones sin fines de lucro, por programas federales y programas asistidos por fondos federales y el establecer una política justa y uniforme para la adquisición de terrenos por programas federales y programas asistidos por fondos federales.

La Parte 24 del título 49 del Código de reglamentos de la ley federal implementa la Ley uniforme de acuerdo con el siguiente objetivo de asistencia para la reubicación:

Asegurarse de que las personas desplazadas como resultado directo de los proyectos federales o proyectos asistidos por fondos federales sean tratados justa, consistente y equitativamente para que dichas personas no sufran lesiones desproporcionadas como resultado de proyectos diseñados para el beneficio del público en general.

Si bien se han realizado todos los esfuerzos para asegurar la precisión de este folleto, se debe entender que el mismo no posee la fuerza y el efecto de las leyes, reglas o reglamentos que rigen el pago de los beneficios. En caso de que existiere alguna diferencia entre un enunciado de este folleto y una disposición de la ley, regla o reglamento, esta última tendrá precedencia.

Algunas definiciones importantes

Usted podrá entender mejor sus beneficios de reubicación si se familiariza con los siguientes términos:

Vivienda de restitución comparable se refiere a una propiedad que sea/esté:

- (1) Decente, segura y sanitaria. *(Vea la definición debajo).*
- (2) Funcionalmente equivalente a la vivienda desplazada.
- (3) Adecuada en tamaño para acomodar a las personas que están siendo reubicadas.
- (4) En un área que no posea condiciones ambientales adversas irrazonables.
- (5) En una localidad no menos deseable en términos generales que la localidad de su desplazamiento de vivienda con respecto a los servicios públicos y a las instalaciones comerciales y públicas, y razonablemente accesible a su lugar de empleo.
- (6) En un terreno de tamaño típico para desarrollo residencial con mejoras típicas.
- (7) Actualmente disponible en el mercado.
- (8) Dentro de sus posibilidades financieras.

Vivienda decente, segura y sanitaria (DS&S) es una vivienda que cumple con los códigos locales de ocupación y residencia correspondientes. También debe:

- (1) Ser estructuralmente firme, resistente al clima y estar en buen estado
- (2) Contener un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para la iluminación y otros dispositivos.
- (3) Contener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura sana

(aproximadamente 70 grados) para una persona desplazada, salvo en aquellas áreas donde las condiciones climáticas locales no requieran de dicho sistema.

- (4) Tener un tamaño adecuado con respecto al número de habitaciones y áreas de espacio común necesarios para acomodar a las personas desplazadas. El número de personas que ocupen cada habitación habitable utilizada para fines de dormir no deberá exceder aquel permitido por los códigos de residencias locales.
- (5) Poseer un baño separado con buena iluminación y ventilado y que proporcione privacidad para el usuario y tenga un lavabo, una tina o regadera, un sanitario, todos en buenas condiciones y adecuadamente conectados a las fuentes de agua y al sistema de drenaje por alcantarillado apropiados.

Nota: *En caso de ser una vivienda residencial, deberá poseer un área de cocina con un lavabo totalmente habilitado y conectado adecuadamente con fuentes de agua caliente y fría potables y a un sistema de drenaje por alcantarillado, además de contar con un espacio adecuado y conexiones a servicios públicos para la estufa y el refrigerador.*

- (6) Poseer una salida sin obstrucciones hacia un espacio abierto y seguro al nivel del suelo. Si la vivienda de restitución se encuentra en un segundo nivel o más alto, tener acceso directo desde o a través de un pasillo común, este pasillo común deberá tener al menos dos salidas.
- (7) *Para una persona desplazada con discapacidad, deberá estar libre de cualquier barrera que pueda impedir la entrada, la salida o el uso razonable de la vivienda por dicha persona desplazada.*

Persona desplazada o desplazado es alguna persona que se traslada de una propiedad o muda sus bienes personales de una propiedad debido a la adquisición de dicha propiedad, completa o en parte, o debido a un aviso por escrito de la agencia sobre su intención de adquirir la propiedad necesaria para este proyecto de transporte. En caso de una adquisición parcial, la Autoridad determinará si una persona es desplazada como resultado directo de la adquisición.

Las personas **que se encuentren de manera ilegal** en los Estados Unidos no son elegibles para recibir los pagos y la asistencia de reubicación.

Los beneficios de reubicación varían de acuerdo al tipo y a la duración de la ocupación. Las personas desplazadas residentes serán clasificadas como:

- Un propietario ocupante de una propiedad residencial (incluyendo las casas móviles)

- Un inquilino ocupante de una propiedad residencial (incluyendo las casas móviles y las habitaciones para dormir).

La vivienda es el lugar de residencia usual permanente o de costumbre de una persona, conforme a las costumbres o leyes locales, incluyendo una vivienda unifamiliar; una unidad unifamiliar en una propiedad doble-familiar, multi-familiar o multiuso; una unidad de condominio o proyecto de vivienda en cooperativa; una unidad libre de aseo y mantenimiento; una casa móvil; o cualquier otra unidad residencial.

La casa móvil generalmente se refiere a unidades de vivienda móviles de anchura sencilla, doble o triple. No incluye casas manufacturadas que están permanentemente fijadas a la propiedad, ya que estas ya han sido consideradas como viviendas unifamiliares. Sin embargo, puede incluir ciertos remolques o vehículos recreativos que sean el hogar principal dependiendo de cómo estén permanentemente fijados a la propiedad.

El propietario es la persona considerada de haber cumplido con los requisitos para poseer una vivienda si la persona compra o posee cualquiera de los siguientes intereses de una propiedad:

- (1) El título de pleno dominio, patrimonio vitalicio, un contrato de terreno, un contrato de arrendamiento por 99 años, o un contrato de arrendamiento, incluyendo cualquiera de las opciones para extensión, con al menos 50 años por delante luego de la fecha de adquisición; o bien
- (2) Un interés sobre un proyecto de vivienda cooperativa que incluya el derecho a ocupación de una vivienda; o bien
- (3) Un contrato para comprar cualquiera de los intereses o patrimonios descritos en (1) o (2); o bien
- (4) Cualquier otro interés, incluyendo un interés parcial, el cual bajo la opinión de la Autoridad garantice el título de la propiedad.

El inquilino es la persona que posee la ocupación y el uso temporal de una propiedad que tiene a otro como dueño.

Casas móviles

Si la casa móvil **no es** adquirida por la Autoridad, el dueño (independientemente de quien la ocupe) de la casa móvil es elegible para el pago del costo de la mudanza de la casa móvil a un terreno de restitución basándose en el costo actual. Esto incluye el costo de desarmar, mudar y re-ensamblar cualquier patio, terraza, bordes y/o toldos.

Algunos costos adicionales pueden ser elegibles para un reembolso si la Autoridad determina que son “reales, razonables y necesarios”. Algunos de estos costos pueden incluir:

- Anclar la unidad al nuevo terreno
- Ejes o frenos adicionales en la casa móvil que se requieran para su transporte
- Protección temporal de una unidad móvil más ancha de lo normal que deba ser dividida durante la mudanza
- Conexiones de servicios en la unidad (por ejemplo agua, drenaje, séptico, electricidad, gas), si los servicios ya están disponibles para la ubicación de la casa móvil (por ejemplo terreno)
- Reparaciones necesarias para cumplir con los códigos locales y estatales
- Modificaciones necesarias para cumplir con los requisitos de una vivienda “decente, segura y sanitaria”
- Con limitaciones, una cuota de entrada no reembolsable para el parque de caravanas.

La mudanza de la casa móvil debe hacerlo un transportista calificado y el pago estará basado en la cotización más baja obtenida por el dueño de al menos dos proveedores y aprobada por la Autoridad. La Autoridad no podrá pagar por la mudanza de una casa móvil por más de 50 millas a menos de que no haya terrenos apropiados de restitución o parques de caravanas dentro del radio de 50 millas. La aprobación para una mudanza de más de 50 millas se debe obtener con anticipación a la mudanza.

Gastos de mudanza

Además de mudar la casa móvil, los ocupantes (independientemente de quién sea el dueño) pueden ser elegibles para el pago de la mudanza de su propiedad personal, si califican como “personas desplazadas”.

Los métodos de mudanza y los varios tipos de pagos por costos de mudanza se explican a continuación. Los individuos y las familias desplazadas podrán elegir que se les pague basándose en los gastos de mudanza y en otros gastos relacionados reales y razonables incurridos durante la mudanza, o de acuerdo a los gastos fijos de mudanza programados. No obstante, para asegurar su elegibilidad y pronto pago de los gastos de mudanza, usted debe comunicarse con su agente de reubicación antes de mudarse.

Usted puede elegir, ya sea

Gastos reales de mudanza razonables. Usted podrá recibir el pago de sus gastos reales de mudanza y otros gastos razonables relacionados cuando un agente de mudanzas comercial realice la mudanza. El reembolso estará limitado a una mudanza a 50 millas o menos de distancia. Los gastos relacionados **pueden** incluir:

- Transporte
- Empaque y desempaque de bienes personales
- Desconectar y reconectar los electrodomésticos del hogar
- Almacenamiento temporal de bienes personales
- Seguro mientras los bienes se encuentran almacenados o en tránsito.

O BIEN

Gasto fijo de una mudanza programada. Usted puede recibir un pago basado en un gasto fijo de mudanza programada. Según esta opción, usted no será elegible para un reembolso de los gastos relacionados listados arriba. La programación fija está diseñada para cubrir estos gastos.

Ejemplos (Tarifa del año 2008):

4 Habitaciones - \$1,175
7 Habitaciones-\$1,900

La Programación para la mudanza fija para una unidad amueblada (por ejemplo, si usted es el inquilino de un departamento que ha sido amueblado por su arrendador) también está basada en la siguiente programación.

Ejemplo (Tarifa del año 2008):

1 Habitación - \$400
Cada habitación adicional - \$65

Según la Programación para mudanza fija, usted no recibirá ningún pago adicional para el almacenamiento, alojamiento, transporte o conexiones de servicios públicos temporales.

No obstante, los ocupantes de la casa móvil que elijan regresar a la misma casa móvil en una nueva ubicación pueden recibir una pensión para alimentación y hospedaje durante el tiempo de la mudanza e instalación. También, las conexiones de servicios a la casa móvil pueden ser elegibles para un reembolso.

Nota: Incluso si la casa móvil es adquirida por la Autoridad, los ocupantes de la casa móvil (independientemente de quién sea el propietario) aún son elegibles para el pago por la mudanza de su propiedad personal.

Pagos para viviendas de restitución

El ocupante de una casa móvil puede ser elegible para un pago de vivienda de restitución. El tipo de Pago para viviendas de restitución (Replacement Housing Payment, HRP) depende de si usted es propietario o inquilino *de una casa móvil*, y de la duración de su ocupación en la casa móvil que se encuentra en la propiedad que será adquirida para el proyecto.

Si usted es calificado como **propietario ocupante** tanto de la casa móvil como del terreno por más de 180 días previo al inicio de las negociaciones para la adquisición de su propiedad, es posible que tenga el derecho a un Pago de viviendas de restitución que consista de:

**Diferencial de precios, y
Diferencial de hipotecas, y
Gastos incidentales;**

O bien

Diferencial de rentas

Usted no tiene que comprar y ocupar otra casa móvil para poder recibir su Pago para

viviendas de restitución (RHP) – no obstante, la nueva unidad residencial debe cumplir con los requisitos de una vivienda “decente, segura y sanitaria”.

Si la casa móvil no es adquirida por la Autoridad, usted aún puede ser elegible para un Pago para viviendas de restitución (RHP) para ayudarle a comprar un terreno de restitución al cual usted pueda mudar su casa móvil.

Es importante saber que si usted **no es propietario ni** de la casa móvil ni de la propiedad, su Pago para viviendas de restitución (RHP) puede ser limitado. Usted debe trabajar en conjunto con su agente de reubicación para comprender completamente su elegibilidad.

Si usted es calificado como **propietario ocupante** de la casa móvil por más de 90 días pero menos de 180 días, **O** si usted es calificado como **inquilino ocupante** de la casa móvil por al menos 90 días, es posible que tenga derecho a recibir un Pago de viviendas de restitución, (Replacement Housing Payment, RHP) de la siguiente manera:

Diferencial de rentas

O BIEN

Opción del pago inicial

Como el ocupante de una casa móvil, independientemente del tiempo o de su estatus como dueño o inquilino, su pago variará dependiendo de lo siguiente:

- Si la casa móvil fue adquirida por la Autoridad.
- Si usted es propietario de la casa móvil
- Si usted ocupará la casa móvil en la nueva ubicación si ésta se muda
- Si usted elije ocupar otro tipo de unidad tal como una vivienda unifamiliar.

La duración de la ocupación simplemente implica contar el número de días en que usted realmente ocupó la vivienda antes de la fecha de inicio de las negociaciones por parte de la Autoridad para la compra de la propiedad. El término “inicio de las negociaciones” quiere decir, la fecha en que la Autoridad hizo el primer contacto personal con el propietario del inmueble, o con el representante del propietario, para entregarles una oferta por escrito para la propiedad que será adquirida.

*Nota: Si usted ha sido ocupante por **menos de 90 días** antes del inicio de las*

negociaciones y la propiedad es subsecuentemente adquirida, o si usted se mudó a la propiedad luego del inicio de las negociaciones y todavía está ocupándola en la fecha de la adquisición, es posible que sea elegible para un Pago para vivienda de restitución. Consulte con su agente de reubicación antes de tomar cualquier decisión de desocupar su propiedad.

Para propietarios ocupantes de 180 días o más

Si usted califica como propietario ocupante de 180 días, es posible que sea elegible, además del valor de mercado justo de su propiedad, al Pago para vivienda de restitución, el cual consiste de un diferencial de precios, un diferencial de hipotecas y/o gastos incidentales.

El pago por **diferencial de precios** es el monto por el cual el costo de restitución de la vivienda excede el costo de adquisición de la restitución de la vivienda. Este pago le asistirá en la compra de una vivienda de restitución decente, segura y sanitaria (decent, safe, and sanitary replacement dwelling, DS&S). La Autoridad calculará el pago máximo al que usted podrá ser elegible a recibir.

Para poder recibir el monto completo del diferencial de precios calculado, usted debe comprar una vivienda decente, segura y sanitaria y gastar al menos el monto calculado por la Autoridad que estima será el costo de una propiedad de restitución comparable.

El pago por **diferencial de hipotecas** le reembolsará cualquier incremento en los costos de los intereses de hipoteca que usted pueda incurrir si la tasa de interés de su hipoteca excede la tasa de interés de la propiedad adquirida por la Autoridad. El cálculo del pago es complejo y está basado en las tasas actuales, su préstamo actual y su nuevo préstamo. Además, una parte de este pago puede que sea prorrateado, por ejemplo, el reembolso para una porción de las tarifas que originaron su préstamo y sus puntos de hipoteca.

Para ser elegible para recibir este pago, la propiedad adquirida debe haber estado gravada por una hipoteca de buena fe que haya sido un gravamen válido por al menos 180 días previo al inicio de las negociaciones.

Usted también puede ser reembolsado por cualquiera de los **gastos incidentales** reales y necesarios que haya incurrido en relación con la compra de su vivienda de restitución. Estos gastos pueden ser esos costos por búsqueda de título, derechos de registro,

informes de crédito, informe de avalúo, y ciertos costos de cierre asociados con la compra de la propiedad. También puede ser elegible para ciertos costos relacionados con la compra de una nueva casa móvil, tales como los impuestos por compraventa o pagos por impuestos por uso, cuotas por transferencias de título, o permisos de transporte o construcción. No se le reembolsará ninguno de los costos recurrentes, tales como los impuestos pre-pagados de la propiedad y el seguro de la misma.

Si el monto total de su **pago para vivienda de restitución** (diferencial de precios, diferencial de hipotecas y gastos incidentales) excede los \$22,500, el pago debe ser depositado directamente en una cuenta de plica o ser pagado directamente a la compañía hipotecaria.

EJEMPLOS PARA CÁLCULOS DE PAGO DE DIFERENCIAL DE PRECIOS:

ESCENARIO 1: Si usted *fue el propietario y ocupó la casa móvil durante por lo menos 180 días*, y ésta se encuentra en *su propiedad*, y la Autoridad *adquiere su casa móvil*, entonces usted tiene derecho a recibir un **Diferencial de precios** basado en una propiedad residencial comparable.

Suponga que la Autoridad compra su propiedad y casa móvil por \$98,000. Luego de un estudio minucioso de las viviendas disponibles, decentes, seguras y sanitarias en el mercado, la Autoridad determina que una propiedad de restitución comparable, una casa móvil en un lote de tamaño similar, le costará \$100,000. Si su precio de compra es \$100,000, entonces el pago del diferencial estará basado en los costos reales y usted recibirá \$2,000 (*vea el ejemplo A*).

Si su precio de compra real es más de \$100,000, usted paga la diferencia (*vea el ejemplo B*). Si su precio de compra es menos de \$100,000, el pago del diferencial estará basado en los costos reales (*vea el ejemplo C*).

Recuerde: usted no tiene que comprar otra casa móvil como propiedad de restitución.

La cantidad que reciba de un pago diferencial dependerá de cuánto usted realmente gaste en la vivienda por restitución, como se muestra en estos ejemplos:

Cálculos de la Autoridad

Costo de una propiedad de restitución comparable	\$100,000
Precio de adquisición de su propiedad	<u>-\$ 98,000</u>
Diferencial de precio máximo	\$ 2,000

Ejemplo A

Precio de compra de la propiedad de restitución	\$100,000
Costo de una propiedad de restitución comparable	\$100,000
Precio de adquisición de su propiedad	<u>\$ 98,000</u>
Diferencial de precio máximo	\$ 2,000

Ejemplo B

Precio de compra de la propiedad de restitución	\$105,000
Costo de una vivienda de restitución comparable	\$100,000
Precio de adquisición de su propiedad	<u>\$ 98,000</u>
Diferencial de precio máximo	\$ 2,000
Usted debe pagar el adicional	\$ 5,000

Ejemplo C

Costo de una vivienda de restitución comparable	\$100,000
Precio de compra de una propiedad de restitución	\$ 99,000
Precio de adquisición de su propiedad	\$98,000
Diferencial de precios	\$ 1,000

En el Ejemplo C, usted solo recibirá \$1,000 y no el monto completo de la "Propiedad de restitución comparable", debido a los requisitos de "Gastar para obtener".

ESCENARIO 2: Si usted *era dueño y ocupó la casa móvil por lo menos por 180 días*, y se encuentra en *su propia propiedad*, y la Autoridad **NO adquiere su casa móvil**, entonces tiene derecho a recibir un **Diferencial de precios** basado en una propiedad residencial comparable, en la cual usted pueda reubicar su casa móvil.

Suponga que la Autoridad compra su terreno por \$48,000. Después de un estudio minucioso de lugares para comprar disponibles que puedan tener su casa móvil que

retuvo, (la cual será mudada por una compañía de mudanzas calificada), la Autoridad determina que un terreno de restitución comparable le costará \$51,000. Si su precio de compra real es de \$51,000, usted recibirá \$3,000 (*vea el ejemplo A*).

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

Recuerde: Usted no tiene que comprar un terreno de restitución para su casa móvil. Puede vender su casa móvil a una parte privada, y comprar una residencia unifamiliar. Sin embargo, su precio de vivienda de restitución (RHP) estará basado en el valor del terreno de restitución.

Cuánto reciba del pago diferencial dependerá de cuánto gasta realmente en una vivienda de restitución, como se muestra a continuación con los ejemplos.

El cómputo de la Autoridad

Terreno de restitución comparable:	\$ 51,000
Precio de adquisición de su terreno:	- <u>\$ 48,000</u>
Diferencial del precio máximo:	\$ 3,000

Ejemplo A

Precio de compra del terreno de restitución:	\$ 51,000
Terreno de restitución comparable:	\$ 51,000
Precio de adquisición de su terreno:	- <u>\$ 48,000</u>
Diferencial del precio máximo	\$ 3,000

Ejemplo B

Precio de compra del terreno de restitución:	\$ 55,000
Terreno de restitución comparable:	\$ 51,000
Precio de adquisición de su terreno:	- <u>\$ 48,000</u>
Diferencial del precio máximo:	\$ 3,000
Usted debe pagar los adicionales:	\$ 4,000

Ejemplo C

Propiedad de restitución comparable:	\$ 51,000
Precio de compra de la restitución:	\$ 49,500
Precio de adquisición de su propiedad:	<u>- \$ 48,000</u>
Diferencial de precios	\$ 1,500

En el ejemplo C usted recibirá solamente \$1,500 – no la cantidad total de la “propiedad de restitución comparable” de la Autoridad debido a los requisitos de “Gastar para recibir”.

ESCENARIO 3: Si usted **fue dueño y ocupó la casa móvil por lo menos por 180 días**, y se encuentra en un terreno que usted alquila, (p. ej. un parque de caravanas), y la Autoridad **NO adquiere su casa móvil**, puede tener derecho a un **Diferencial de rentas** basado en un terreno comparable.

Sin embargo, si la Autoridad adquiere su casa móvil porque no puede ser mudada, porque no es considerada “decente, segura y sanitaria”, porque no hay lugares de restitución comparables, o porque los parques de caravanas disponibles no lo aceptan por su tamaño o condición, puede tener derecho a un **Diferencial de precios** por la casa móvil más un **Diferencial de rentas** por el terreno que usted alquila en el parque de caravanas.

Suponga que la Autoridad compra su casa móvil que se encuentra en un parque de caravanas por \$38,000, donde usted paga \$400 de alquiler por mes (el cual incluye calefacción, iluminación, agua, basura y alcantarillado). La Autoridad realiza un estudio minucioso de terrenos para alquilar disponibles que puedan tener la casa móvil **y** determina el precio de comparable de una casa móvil comparable. Un ejemplo de a lo que tendría derecho sería:

El cómputo de la Autoridad

Terreno de alquiler de restitución comparable:	\$ 500
Alquiler que paga usted actualmente en el parque de caravanas:	\$ 400
Diferencia mensual:	\$ 100
Multiplicado por 42 meses	=
Diferencial máximo de alquileres:	\$ 4,200

. . . si usted gasta por lo menos \$500 al mes en el nuevo lugar.

MÁS:

Casa móvil de restitución comparable para la compra	\$42,000
Precio de adquisición de la casa móvil que usted ocupa	\$38,000
Precio diferencial máximo:	\$ 4,000

. . . si usted paga por lo menos \$42,000 para una casa móvil nueva para colocarse en un parque de caravanas nuevo

Si usted es “dueño ocupante por 180 días”, para recibir la cantidad complete del Pago de vivienda de restitución (Diferencial de precios, diferencial de hipotecas y gastos incidentales) usted debe:

A) Comprar y ocupar una vivienda de restitución decente, segura y sanitaria (DS&S) dentro de un año de:

(1) La fecha que usted reciba la primera notificación de una propiedad residencial de restitución (p. ej. una casa móvil en el lugar existente, terreno disponible para su casa móvil, u otro tipo de unidad residencial), **o bien**

(2) La fecha en que la Autoridad haya pagado el costo de adquisición de su casa móvil y/o el terreno (generalmente al cerrarse la plica de la adquisición de la Autoridad).

Y

B) Gastar al menos la cantidad de la “propiedad de restitución comparable” para una propiedad de restitución,

Y

C) Hacer un reclamo para pagos de reubicación dentro de los 18 meses de lo último:

(1) La fecha en que usted desocupe la propiedad adquirida por la Autoridad, **O**

bien

(2) La fecha en que la Autoridad haya pagado el costo de adquisición de su vivienda actual (generalmente el cierre de la plica de la adquisición de la Autoridad).

Usted no será elegible para recibir pagos de reubicación hasta que la Autoridad haya realizado verdaderamente la primera oferta por escrito para comprar la propiedad. También, recibirá un aviso por escrito por lo menos 90 días antes de que deba mudarse.

Para propietarios ocupantes e inquilinos de 90 días o más

Si usted califica como un ocupante de 90 días (ya sea como propietario o inquilino), usted puede ser elegible para un Pago para vivienda de restitución en la forma de un Diferencial de rentas. Recuerde, es su estatus en la casa móvil el que determina su “ocupación”.

El pago del **Diferencial de rentas** está diseñado para asistirle cuando alquile una vivienda de restitución comparable que sea decente, segura y sanitaria. El pago está basado en la diferencia entre la renta mensual base de la propiedad adquirida por la Autoridad (incluyendo el costo promedio mensual de los servicios públicos) y el monto menor de:

- (a) La renta mensual y el costo promedio mensual estimado de los servicios públicos para una vivienda de restitución comparable conforme sea determinado por la Autoridad, **O bien**
- (b) La renta mensual y el costo promedio mensual estimado de los servicios públicos para una vivienda decente, segura y sanitaria que usted realmente alquile como una vivienda de restitución.

Los costos de los servicios públicos son aquellos gastos en que los que usted incurre por calefacción, iluminación, agua y alcantarillado independientemente de la fuente (por ejemplo: electricidad, gas propano y sistema séptico). Estos no incluyen la basura, servicio de cablevisión, teléfono ni seguridad. Los servicios públicos de su propiedad son los costos promedio de los últimos 12 meses. El costo de los servicios públicos para una propiedad de restitución comparable está basado en los costos estimados de los últimos 12 meses para el tipo de vivienda y el área usada en los cálculos.

Esta diferencia entre (a) y (b) es multiplicada por 42 meses y puede ser pagada en un pago único o en cuotas periódicas conforme con las políticas y reglamentos.

Para recibir el monto completo del Diferencial de rentas calculado, usted debe gastar al menos el monto calculado por la Autoridad para la propiedad de restitución.

Este pago puede, con ciertas limitaciones, ser convertido en una **Opción enganche** con el fin de asistirle en la compra de una propiedad de restitución. (Vea la página 18 para obtener una explicación completa).

Ejemplos de Pagos para viviendas de restitución para ocupantes de 90 días:

Situación 1: Usted *era dueño y ocupó* la casa móvil y el terreno por los menos por 90 días, pero no más de 180 días. Usted tiene derecho a un **Diferencial de rentas** basado en la diferencia entre la renta económica de su casa (la unidad y el terreno) y la de una casa comparable (la unidad y el terreno) que esté disponible para alquilarse.

Si usted muda la casa móvil, tiene derecho a un **Diferencial de rentas** basado en la diferencia entre la renta económica del sitio de la casa móvil y el de un sitio de casa móvil comparable que esté disponible para alquilarse.

Situación 2: Usted *alquiló y ocupó* por lo menos por 90 días la casa móvil que estaba ubicada en el terreno que usted era dueño. Usted tiene derecho a un **Diferencial de rentas** basado en la diferencia de la renta real de su casa móvil más la renta económica del sitio de la casa móvil (la unidad y el sitio) que esté disponible para alquilarse.

Situación 3: Usted *alquiló y ocupó la* casa móvil y el terreno por lo menos por 90 días. Usted tiene derecho a un **Diferencial de rentas** basado en la diferencia entre la renta real de la casa móvil (incluyendo los servicios públicos) y el terreno, y el de una casa comparable (la unidad y el terreno) que esté disponible para alquilarse.

Situación 4: Usted *era dueño y ocupó* la casa móvil por lo menos por 90 días, en un terreno que alquiló. Tiene derecho a un **Diferencial de rentas** basado en la diferencia entre la renta económica de la casa móvil MÁS la renta verdadera del lugar de la casa móvil, y el costo de la casa móvil comparable (la unidad y el sitio) que esté disponible para alquilarse.

Si usted muda la casa móvil, tiene derecho a un Diferencial de rentas basado en la diferencia entre la renta económica o verdadera del sitio de la casa móvil y de un sitio de

casa móvil comparable que esté disponible para alquilarse.

Si usted es un “propietario ocupante de 90 días”, para recibir la suma completa de su pago para vivienda de restitución (Diferencial de rentas), usted debe:

A) Alquilar y ocupar una vivienda de restitución que sea decente, segura y sanitaria en un plazo de un año luego de:

- (1) La fecha inicial en que recibió un aviso de una vivienda de restitución disponible. **O bien**
- (2) El día en que usted desocupó la propiedad adquirida por la Autoridad,

Y

B) Gastar al menos el monto de los cálculos estimados por la Autoridad para una “Propiedad de restitución comparable” para alquilar una propiedad de restitución,

Y

C) Presentar un reclamo para recibir los pagos de reubicación en un plazo de 18 meses luego de:

- (1) La fecha en que usted desocupó la propiedad adquirida por la Autoridad, **O bien**
- (2) La fecha en que la Autoridad haya pagado el costo de adquisición de su vivienda actual (usualmente al cierre de la plica para la adquisición de la propiedad)

Si usted es “ocupante por 90 días”, para poder recibir la cantidad completa del Pago para viviendas de restitución, usted debe:

A) Alquilar y ocupar una vivienda de restitución que sea decente, segura y sanitaria en un plazo de un año luego de:

Y

B) Gastar al menos el monto de los cálculos estimados por la Autoridad para una “Propiedad de restitución comparable” para alquilar una propiedad de restitución,

Y

C) Presentar un reclamo para recibir los pagos de reubicación en un plazo de 18 meses luego de:

Usted no será elegible para recibir ningún pago de reubicación hasta que la Autoridad haya emitido la primera oferta por escrito para comprar la propiedad. Igualmente, usted recibirá al menos un aviso por escrito de por lo menos 90 días antes tener que mudarse.

Opción para el enganche

El pago para el Diferencial de rentas puede, con ciertas limitaciones, ser convertido en una **Opción para enganche**, con el fin de asistirle en la compra de su propiedad de restitución. La opción del enganche es una conversión directa del pago del Diferencial de rentas.

Si el Diferencial de rentas calculado por la Autoridad se encuentra entre \$0 y \$5,250, su opción para el enganche será de \$5,250, la cual puede ser usada para la compra de una vivienda de restitución decente, segura y sanitaria.

Si el Diferencial de rentas excede los \$5,250, es posible que pueda convertir el monto completo del Diferencial de rentas a una opción de enganche.

La opción de enganche debe ser usada para el enganche requerido, el cual es generalmente un porcentaje del precio de compra total, además de cualquier otro gasto incidental (*vea la página 10, Gastos incidentales de los ocupantes propietarios por 180 días*) relacionado a la compra de la propiedad. Usted debe trabajar con su agente de reubicación para asegurarse que pueda utilizar la cantidad completa de su Opción para enganche para la compra.

Si cualquier porción del Diferencial de rentas es utilizado previo a la decisión de convertirlo a una opción para el enganche, esos pagos adelantados serán deducidos del total del beneficio.

Residencias de último recurso

En la mayoría de los proyectos habrá una disponibilidad adecuada para suplir residencias para venta y para alquiler, y los beneficios proporcionados serán suficientes para permitir su reubicación a una vivienda comparable. No obstante, puede que existan proyectos en ciertas localidades donde la oferta de viviendas disponibles sea insuficiente para ofrecer las viviendas necesarias a aquellas personas que están siendo desplazadas. En estos casos,

la Autoridad utilizará un método llamado Residencias de último recurso. Las Residencias de último recurso permiten que la Autoridad construya, rehabilite o modifique residencias para que cumplan con las necesidades de las personas desplazadas a causa de un proyecto. La Autoridad también puede pagar por encima de los límites establecidos de \$5,250 y \$22,500 para lograr que las residencias disponibles sean asequibles.

Asistencia en asesoría para la reubicación

A cualquier individuo, familia, negocio o granja que haya sido desplazado por la Autoridad le será ofrecido asistencia en asesoría para fines de localizar una propiedad de restitución. Los servicios de reubicación son proporcionados por un personal calificado empleado por, o bajo contrato con, la Autoridad. Su meta y deseo es servir y asistirle de cualquier manera posible para ayudar a reubicarlo exitosamente.

Un agente de reubicación de la Autoridad se comunicará personalmente con usted. Los servicios y pagos de reubicación le serán explicados conforme a su elegibilidad. Durante la entrevista inicial con el agente, se determinarán sus necesidades y deseos de vivienda así también como su necesidad de asistencia. Usted no puede ser obligado a mudarse salvo que exista una vivienda de restitución comparable disponible para usted. Usted puede esperar recibir los siguientes servicios, asesoría y asistencia por parte de su agente de reubicación, el/la cual debe:

- Explicarle los beneficios y requisitos de elegibilidad para la reubicación.
- Proporcionarle el monto de los pagos de viviendas de restitución por escrito.
- Asegurar la disponibilidad de una propiedad de restitución comparable antes de mudarse.
- Inspeccionar las posibles unidades residenciales de restitución de modo que sean decentes, seguras y sanitarias.
- Proporcionarle información de la asesoría que puede obtener con el fin de minimizar las dificultades de ajustarse a un nuevo lugar.
- Asistirle a completar los documentos de solicitud de préstamos, las solicitudes de alquiler o los formularios para reclamos de la reubicación.

Y proporcionarle información sobre:

- Los depósitos de garantía
- Las tasas y los términos de intereses

- Los enganches típicos
- Los requisitos de préstamos para asuntos de veteranos (VA) y los préstamos de la Administración Federal de Viviendas (FHA)
- Impuestos personales y de la propiedad
- Compañías de mudanza calificadas, incluyendo desarmar y volver a armar
- Requisitos y derechos de los parques de caravanas
- Literatura para educar al consumidor con respecto a las viviendas

Si así lo desea, su agente de reubicación le proporcionará los listados actuales de otras viviendas de restitución disponibles. Se le proporcionará transporte para ir a inspeccionar las viviendas disponibles, especialmente si usted es una persona anciana o discapacitada. Aunque usted si puede usar los servicios de un corredor de bienes raíces, la Autoridad no puede ofrecerle referencias.

Su agente de reubicación está familiarizado con los servicios proporcionados por terceros en su comunidad y le proporcionará la información sobre otros programas federales, estatales y locales que ofrecen asistencia para personas desplazadas. Si usted posee necesidades especiales, su agente de reubicación realizará todos los esfuerzos posibles para asegurar los servicios de aquellas agencias con personal capacitado y con la experiencia para ayudarlo.

Si el proyecto de trenes de alta velocidad requiere que una cantidad considerable de personas sean desplazadas, la Autoridad puede establecer una Oficina Local de Reubicación temporal en el proyecto o cerca del mismo. Las oficinas de reubicación del proyecto estarán abiertas durante horas convenientes y las horas de la noche si es necesario.

Además de estos servicios, la Autoridad debe coordinar sus actividades de reubicación con otras agencias que ocasionan desplazamientos para asegurar que todas las personas desplazadas reciban beneficios justos y consistentes de reubicación.

Recuerde: SU AGENTE DE REUBICACIÓN está ahí para ofrecerle asesoría y asistencia. No dude en hacer preguntas. Y asegúrese de entender completamente todos sus derechos y beneficios disponibles.

SUS DERECHOS COMO PERSONA DESPLAZADA

Todas las personas desplazadas elegibles poseen **libertad de opción** al seleccionar una vivienda de restitución y la Autoridad no le requiere a ninguna persona desplazada aceptar

la vivienda de restitución proporcionada por la Autoridad. Si usted decide no aceptar la vivienda de restitución ofrecida por la Autoridad, usted puede asegurar la vivienda de restitución de su elección, siempre que cumpla con los estándares de vivienda: decente, segura y sanitaria. La Autoridad no le pagará más de los beneficios calculados para ninguna propiedad de restitución.

Lo más importante que debe recordar es que la vivienda de restitución que usted seleccione debe cumplir con los estándares básicos: “decente, segura y sanitaria”. **No ejecute un acuerdo de compra o alquiler** hasta que un representante de la Autoridad haya inspeccionado y certificado por escrito que la vivienda que usted propone ocupar cumple con los estándares básicos. **NO arriesgue** su derecho a recibir un pago por vivienda de restitución por mudarse a una vivienda de calidad inferior.

Es importante que recuerde que sus beneficios de reubicación **no tendrán un efecto adverso** sobre su:

- Elegibilidad del seguro social
- Elegibilidad para recibir bienestar social
- Impuestos sobre la renta

Adicionalmente, **el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968** y demás leyes y enmiendas subsiguientes establecen que las prácticas discriminatorias en la compra y el alquiler de la mayoría de las unidades residenciales es ilegal si son basadas en la raza, el color, la religión, el sexo o el origen nacional.

Cuando sea posible, las personas que pertenecen a grupos minoritarios les serán concedidas las oportunidades razonables para reubicarse en viviendas de restitución decentes, seguras y sanitarias que no estén localizadas en áreas de concentración de grupos minoritarios, y que estén dentro de sus posibilidades económicas. Esta política, no obstante, no requiere que la Autoridad proporcione a una persona un pago mayor de lo necesario para permitir que esa persona sea reubicada a una vivienda de restitución comparable.

La política no discriminatoria de la Autoridad asegura que todos los servicios y/o beneficios sean administrados al público en general independientemente de la raza, el color, el origen nacional, o el sexo, en cumplimiento con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 (42 USC, sec. 2000d, y siguientes).

Y usted siempre tendrá el **derecho de apelar** cualquier decisión tomada por la Autoridad con respecto a sus beneficios y elegibilidad de reubicación.



Su derecho de apelar está garantizado por la Ley uniforme, la cual establece que cualquier persona podrá solicitar una apelación con el encargado de la agencia responsable si esa persona considera que la agencia ha fallado en determinar adecuadamente la elegibilidad de la persona o el monto de un pago autorizado por la Ley.

Si usted indica su insatisfacción, de manera verbal o por escrito, la Autoridad le asistirá a solicitar una apelación y le explicará los procedimientos a seguir. Usted recibirá una oportunidad puntual y completa para ser escuchado. Usted tiene el derecho a ser representado por un asesor legal u otro representante en conexión con la apelación (pero exclusivamente pagado por usted). La Autoridad considerará todas las justificaciones y materiales pertinentes presentados por usted y otras informaciones disponibles necesarias para asegurar una revisión justa. La Autoridad le proporcionará una determinación por escrito resultante de la apelación con una explicación sobre los fundamentos de la decisión tomada. Si aún se siente insatisfecho con la medida otorgada, la Autoridad le asesorará para solicitar una revisión judicial.

Referencia La Ley uniforme de asistencia para reubicación y políticas de adquisición de bienes raíces de 1970, según enmendada (42 U.S.C. sec. 4601 y siguientes.) (La Ley uniforme); y las Regulaciones de Aplicación (49 C.F.R. Parte 24)