



PLAN DE REUBICACIÓN PROVISIONAL PARA EL  
*Proyecto de Ampliación de Brookhurst Street*  
*15 – SR91*

Preparado para:  
La Ciudad de Anaheim  
200 S. Anaheim Boulevard  
Anaheim, CA 92805

Por:

Overland, Pacific & Cutler, Inc.  
20 Fairbanks, Suite 178  
Irvine, California 92618  
949-951-5263

13 de Diciembre de 2012

Adoptado

Fecha \_\_\_\_\_

# ÍNDICE

INTRODUCCIÓN	1
I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO	2
A. UBICACIÓN REGIONAL	2
B. UBICACIÓN DEL SITIO DEL PROYECTO	2
C. CARACTERÍSTICAS GENERALES DEMOGRÁFICAS Y DE VIVIENDAS	3
II. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES DE REUBICACIÓN	4
A. METODOLOGÍA DE LA ENCUESTA	4
B. RESULTADOS DE LA ENCUESTA	4
1. Ocupantes Actuales	4
2. Necesidades de Viviendas de Reemplazo	4
3. Ingresos	5
4. Origen Étnico/Idioma	5
5. Hogares con Ancianos/Personas Incapacitadas	5
6. Áreas Preferenciales de Reubicación	5
III. RECURSOS DE REUBICACIÓN	6
A. METODOLOGÍA	6
B. DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS DE REEMPLAZO	6
1. Viviendas Residenciales de Renta	6
2. Viviendas Residenciales de Venta	6
3. Resumen	7
C. ASUNTOS RELACIONADOS	7
1. Desplazamiento Residencial Concurrente	7
2. Viviendas Temporales	7
IV. EL PROGRAMA DE REUBICACIÓN	8
A. AYUDA DE ASESORÍA	8
B. BENEFICIOS DE REUBICACIÓN	10
1. Gastos de Mudanza Residencial	10
2. Ayuda de Renta para Inquilinos que Elijan Rentar	11
3. Ayuda de Enganche para Inquilinos que Elijan Comprar	12
4. Pagos para Inquilinos de menos de 90 Días	13
5. Ayuda a Reemplazar la Vivienda para Dueños	14
6. Ayuda de Renta para Dueños que Elijan Rentar	14
C. DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS COMPARABLES	15
D. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL PAGO DE LOS BENEFICIOS DE REUBICACIÓN	15
E. VIVIENDAS DE ÚLTIMO RECURSO	16
F. ESTADO DE INMIGRACIÓN	16
F. CONSECUENCIAS DE REUBICACIÓN SOBRE LOS IMPUESTOS	17
V. PROVISIONES ADMINISTRATIVAS	18
A. AVISOS	18
B. PRIVACIDAD DE LOS ARCHIVOS	19
C. PROCEDIMIENTOS DE QUEJAS	19
D. POLÍTICA DE DESALOJO	19
E. PARTICIPACIÓN DEL CUIDADANO	20
F. FECHA PROYECTADA DEL DESPLAZAMIENTO	20
G. GASTOS DE REUBICACIÓN ESTIMADOS	20

## LISTA DE TABLAS

TABLA 1:	Población del Censo de 2000 – Ciudad de Anaheim y Tracto Impactado	3
TABLA 2:	Unidades de Viviendas del Censo de 2000 – Ciudad de Anaheim y Tracto Impactado	3
TABLA 3:	Disponibilidad y Gastos de Viviendas de Reemplazo de Renta	6
TABLA 4:	Disponibilidad y Gastos de Viviendas de Reemplazo de Venta	6
TABLA 5:	Tabla de los Pagos Fijos de Mudanza	11
TABLA 6:	Computación de los Pagos de Ayuda de Renta (Inquilinos)	12
TABLA 7:	Computación de los Pagos de Ayuda de Renta (Dueños)	14

## LISTA DE MUESTRAS

MUESTRA A:	Forma de la Entrevista Residencial
MUESTRA B:	Mapa del Proyecto
MUESTRA C:	Niveles de Ingresos HUD – Condado de Orange
MUESTRA D:	Aviso de Información General
MUESTRA D:	Folleto de Información Residencial
MUESTRA E:	Comentarios Públicos y Respuestas

## INTRODUCTION

La Ciudad de Anaheim (la “Ciudad”) ha autorizado la preparación de un plan de reubicación en conexión con el comienzo de las propuestas mejoras a la calle necesarias para ampliar Brookhurst Street desde la Autopista Interestatal 5 hasta la Ruta Estatal 91. El propuesto Proyecto de Ampliación de Brookhurst street (“Proyecto”) requiere la adquisición de los derechos de paso necesarios para ampliar la Calle Brookhurst y añadir dos carriles adicionales a los cuatro carriles actuales, a fin de que cuente con seis carriles de tráfico, con tres carriles hacia el norte y tres carriles hacia el sur desde la SR-91 hasta la I-5. El Proyecto propone mover la línea central de la calle un máximo de 22 pies al este y ampliar el derecho de paso para acomodar (1) los carriles adicionales en dirección norte y sur, y (2) los propuestos carriles para bicicletas, las aceras y áreas de paisaje. La fase del Proyecto que se está proponiendo actualmente resultaría en la adquisición completa de 19 propiedades y la adquisición parcial de 11 propiedades a lo largo de la calle dentro de la Ciudad de Anaheim.

Para acomodar las acciones del propuesto Proyecto, será necesaria la adquisición y demolición de 19 residencias unifamiliares y la reubicación permanente de 18 hogares. Las propuestas adquisiciones parciales afectarían áreas de propiedades residenciales y comerciales donde no hay edificio.

Las necesidades y características de la población desplazada, los recursos de reubicación disponibles y el Programa de la Ciudad para proporcionar ayuda a cada persona afectada son los sujetos generales de este Plan de Reubicación (Plan). La financiación para el Proyecto viene de M2 Arterial Capacity Enhancements (ACE), Federal Surface Transportation Program Local - Regional (FSTPL-R) y recaudaciones de impuestos petroleros. Este Plan conforma a los requerimientos del Acto Uniforme federal de Ayuda de Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes y Raíces de 1970 (URA), según fue enmendado, la Ley de Reubicación de California, Sección 7260, et seq. del Código Gubernamental (Ley), y las Directrices de Ayuda de Reubicación y Adquisición de Bienes y Raíces adoptadas por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Comunitario y Título 25, Sección 6000 et seq., Código de Regulaciones de California (Directrices).

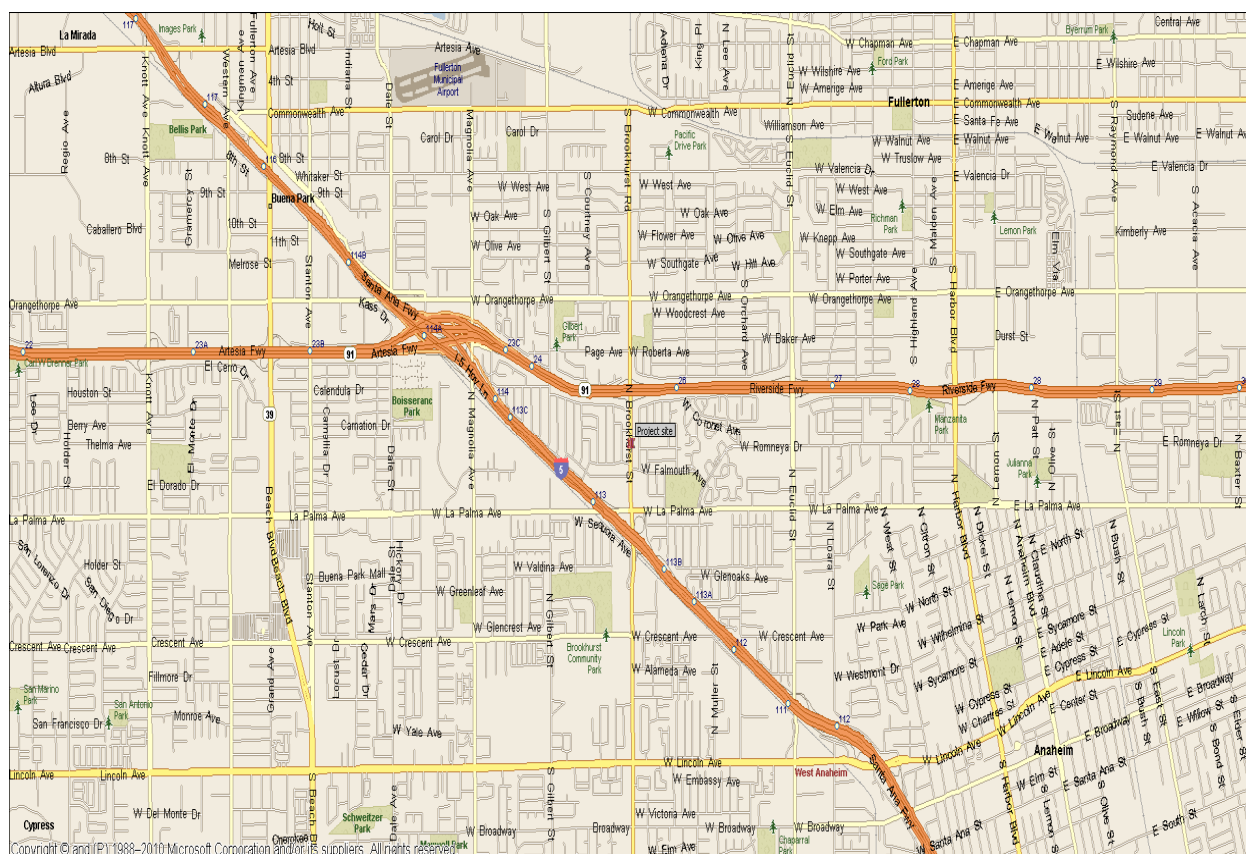
Este Plan está organizado en cinco secciones:

1. Descripción del Proyecto (**SECCIÓN I**);
2. Evaluación de las necesidades de las personas sujetas al desplazamiento (**SECCIÓN II**);
3. Evaluación de viviendas de reemplazo disponibles dentro de la Ciudad de Anaheim (**SECCIÓN III**);
4. Descripción del programa de reubicación de la Ciudad (**SECCIÓN IV**);
5. Descripción del alcance de la Ciudad, el plazo y el presupuesto del Proyecto (**SECCIÓN V**).

## I. DESCRIPCIÓN DEL PROYECTO

### A. UBICACIÓN REGIONAL

Se ubica el proyecto en la Ciudad de Anaheim dentro del Condado de Orange. Anaheim está ubicada en medio del Condado de Orange, aproximadamente a 25 millas rumbo al sudeste de la Ciudad de Los Angeles, y es inmediatamente accesible de la Autopista 5 y la Carreteras 22 y 57. Las comunidades cercanas incluyen Fullerton, Placentia, Orange, Santa Ana, Stanton, Garden Grove y Buena Park. (Ver Figura 1: Ubicación Regional del Proyecto)



**Figura 1: Ubicación Regional del Proyecto**

### B. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SITIO DEL PROYECTO

El sitio del Proyecto contiene toda la anchura de Brookhurst Street desde La Palma Avenue hasta la SR-91. (Ver Muestra B: Mapa del Proyecto.) El área de construcción del Proyecto consta de aproximadamente 3.08 acres. (Ver el Mapa del Proyecto en la **Muestra B**.)

Debido a las propuestas mejoras y el impacto a las propiedades en cuestión, 19 propiedades serán adquiridas por completo y 11 propiedades requerirán adquisición parcial. Diecinueve propiedades residenciales dentro del sitio del Proyecto requerirán la adquisición de toda la propiedad, incluyendo las 19 residencias unifamiliares. Una casa está utilizada por una iglesia

(el dueño de la propiedad) para acomodar a los huéspedes visitantes, y no hay ningún ocupante de la casa que la utilice como residencia principal.

### C. GENERAL DEMOGRAPHIC AND HOUSING CHARACTERISTICS

Según el Censo de los EE.UU. de 2010, la población de la Ciudad de Anaheim es de 336,265, y la población del Tracto del Censo impactado es de 2,215, (ver **Tabla 1**). Los datos del Censo correspondientes a la mezcla de viviendas se muestran en la **Tabla 2**.

<b>TABLA 1: Población del Censo de 2010 – Ciudad de Anaheim y el Tracto Impactado</b>				
Población	Tracto 867.01	%	Ciudad	%
Población en Total	8,876	100.0%	336,265	100.0%
Blanco	4,424	49.8%	177,237	52.7%
Negro o Afro-Americano	209	2.4%	9,347	2.8%
Indígena Americano o de Alaska	82	0.9%	2,648	0.8%
Asiático	1,464	16.5%	49,857	14.8%
Indígena de Hawái u Otro Isleño Pacífico	40	0.5%	1,607	0.5%
Otra Raza	2,241	25.2%	80,705	24.0%
Dos Razas o Más	416	4.7%	14,864	4.4%
Hispano o Latino (de cualquier raza)	5,026	56.6%	177,467	52.8%

Fuente: U.S. Census Bureau, DP-1. Raza, Hispano o Latino, y Edad: 2010

<b>TABLA 4: Unidades de Viviendas del Censo de 2010 – Ciudad de Anaheim y el Tracto Impactado</b>				
Clase	Tracto 867.01	%	Ciudad	%
Unidades en Total	2,505	100.0%	104,237	100.0%
Ocupadas por Dueños	1,484	59.2%	47,677	48.5%
Ocupadas por Inquilinos	919	36.7%	50,617	51.5%
Unidades Desocupadas	102	100.0%	5,943	5.7%
Disponibles de Venta (del Total de las Unidades Desocupadas)	26	25.5%	819	13.8%
Disponibles de Renta (del Total de las Unidades Desocupadas)	57	55.9%	3,915	65.9%
Vendidas o Rentadas – Desocupadas	5	0.5%	357	6.0%
De Otra Manera no Disponibles (i.e. uso temporal, recreativo, migratorio, etc...)	7	6.9%	243	4.1%
Otras Desocupadas	7	6.9%	609	10.2%

Fuente: U.S. Census Bureau, QT-H1. Características Generales de Viviendas: 2010

## **II. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES DE REUBICACIÓN**

### **A. METODOLOGÍA DE LA ENCUESTA**

Para obtener la información necesaria para la preparación de este Plan, se condujeron entrevistas personales con los residentes del Proyecto en octubre y noviembre de 2012. El entrevistador obtuvo respuestas de 17 de los 18 hogares ocupados en el Proyecto sujetos al desplazamiento. Un hogar no quiso participar en la encuesta y no respondió a varios intentos, ya sea en persona y por correo, para solicitar una entrevista. Los datos en esta sección del plan son basados únicamente en las respuestas no confirmadas de esos individuos que participaron en la encuesta.

Las preguntas en la entrevistas tenían que ver con el tamaño y composición del hogar, ingresos, renta mensual y pagos hipotecarios, duración de ocupación, origen étnico, idioma principal, incapacidades físicas, y preferencias de viviendas de reemplazo. Un Ejemplo de la forma que se utilizó en el procedimiento de las entrevistas se presenta como **Muestra A** de este reporte.

### **B. RESULTADOS DE LA ENCUESTA**

#### **1. Ocupantes Actuales**

Hay 18 hogares residenciales que van a ser reubicados por el Proyecto. En el tiempo de las entrevistas, basado en lo que se sabía de 17 hogares, había 69 adultos y 38 niños (con 17 años o menos) en el sitio que iban a ser permanentemente desplazados.

Todos los ocupantes del proyecto residen en residencias unifamiliares (SFRs). Entre los hogares individuales que van a ser desplazados, hay tres hogares ocupados por inquilinos y 15 hogares ocupados por dueños.

Entre los hogares ocupados por inquilinos, uno ocupa un SFR de tres recámaras y dos ocupan SFRs de cuatro recámaras y tres ocupan SFRs de cuatro recámaras. Entre los hogares ocupados por dueños, 12 ocupan SFRs de tres recámaras y tres ocupan SFRs de cuatro recámaras. El estándar comúnmente aceptado para densidad de viviendas permite a 2 personas por recámara y una persona en el área comunal de vivienda. Basado en este criterio y los datos disponibles, parece que no hay ningún hogar atestado entre los hogares ocupados por inquilinos.

#### **2. Necesidades de Viviendas de Reemplazo**

Las necesidades de viviendas de reemplazo, según se expresan en este plan, son definidas por el número total de unidades de reemplazo requeridas y la distribución de esas unidades por tamaño de recámara. El número proyectado de unidades requeridas por tamaño de recámaras es calculado comparando los datos de la encuesta acerca del tamaño del hogar con los estándares de ocupación típicos para viviendas de reemplazo. Estos

estándares, en general, permiten hasta tres personas en una unidad de una recámara, cinco personas en una unidad de dos recámaras, siete personas en una unidad de tres recámaras, y 9 o más personas en una unidad de cuatro recámaras.

Las unidades de reemplazo requeridas para los ocupantes del Proyecto incluyen: una SFR de tres recámaras de renta, dos SFRs de cuatro recámaras de renta, 12 SFRs de tres recámaras de venta y tres SFRs de cuatro recámaras de venta.

### **3. Ingresos**

Solamente uno de los hogares ocupados por inquilinos proporcionó información sobre ingresos. Según los estándares de ingresos para el Condado de Orange (**Muestra C**) ajustados por tamaño de familia, según son publicados por el Departamento de Viviendas y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD), el hogar califica como de Ingresos Moderados (80%-120% de los ingresos medianos del área). Este hogar no califica por el Límite de Ingresos Bajos de HUD. No se saben los ingresos de los otros dos hogares de inquilinos.

### **4. Origen Étnico / Idioma**

Basado en información de los 17 hogares que participaron en las encuestas, y basado en otra información proporcionado por los dueños de las propiedades, se reportó que el origen étnico para ocho hogares es Hispano, Blanco para dos hogares, Asiático para tres hogares, Mezclado para dos hogares y Otro para dos hogares. Cinco hogares reportaron que español es el idioma principal del hogar, y los demás indicaron que el inglés es el idioma principal de su hogar. No se sabe el origen étnico o el idioma preferido de los otros 11 hogares.

### **5. Hogares con Ancianos / Personas Incapacitadas**

No se sabe de un hogar con un anciano (62 años o más) como cabeza de familia en el Proyecto. Un hogar reportó incapacidades físicas incluyendo dificultad de caminar y subir y bajar las escaleras y la necesidad de usar una silla de ruedas. Este hogar requerirá una unidad de reemplazo de un piso o ubicado en el primero piso debido a la incapacidad física de uno de sus miembros, y pudiera requerir una vivienda de reemplazo con acceso para personas incapacitadas.

### **6. Áreas Preferenciales de Reubicación**

La mayoría de los hogares que participaron en la encuesta expresó una preferencia de quedarse en la comunidad de Anaheim para mantener su acceso actual al trabajo, escuelas, organizaciones religiosas, familia, compras e instalaciones médicas. Algunos expresaron un interés en mudarse a Fullerton, Buena Park y Stanton también.



### III. RECURSOS DE REUBICACIÓN

#### A. METODOLOGÍA

Para viviendas residenciales, se condujo una encuesta de recursos para identificar unidades de renta y de venta disponibles dentro de un radio de cinco millas del sitio del Proyecto y entonces expandiendo por toda la ciudad de Anaheim y las comunidades cercanas. Se utilizaron las siguientes fuentes:

- Contactos con compañías de bienes y raíces y administración de propiedad en la comunidad
- Fuentes de oportunidades para rentar y comprar en el Internet, incluyendo el Multiple Listing Service
- Buscar en los clasificados de los periódicos locales y las publicaciones “For Rent”

#### B. DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS DE REEMPLAZO

##### 1. Viviendas Residenciales de Renta

La encuesta de viviendas de reemplazo de renta tomó en cuenta SFRs disponibles de renta en Anaheim y las comunidades cercanas. Estos datos se resumen en la **Tabla 3** a continuación. Las figuras del número de unidades por tamaño de recámara se presentan en la tabla juntas al número de unidades requeridas (en paréntesis) para satisfacer las obligaciones de reubicación.

<b>TABLA 3: Disponibilidad y Costo de Viviendas de Reemplazo de Renta</b>		
Tamaño de Recámara	Tres	Cuatro
# Hallado (# Requerido)	13 (1)	17 (2)
Rentas Actuales	\$1,695 - \$2,050	\$1,950 - \$2,400
Renta Mediana	\$1,900	\$2,350

La renta mediana mostrada en la tabla es una de las figuras que se utilizaron para hacer proyecciones de beneficios y presupuestos para el Plan. Esta cantidad, naturalmente, está sujeta a cambiarse según el mercado actual en el tiempo del desplazamiento.

##### 2. Viviendas Residenciales de Venta

Se obtuvieron listas de residencias unifamiliares de venta en Anaheim. Las casas comparables disponibles de venta fueron identificadas y son resumidos en la **Tabla 4** a continuación.

<b>TABLA 4: Disponibilidad/Costo de Viviendas de Reemplazo de Venta</b>		
Tamaño de Recámara	Tres	Cuatro
# Hallado (# Requerido)	15 (12)	16 (3)
Precios Actuales	\$349,000-\$429,900	\$289,000-\$535,000
Precio Mediano	\$389,000	\$399,000

### **3. Resumen**

Considerando la disponibilidad descrita arriba de recursos de viviendas de reemplazo juntados en noviembre de 2012, parece que hay más recursos de reemplazo para los ocupantes residenciales que lo necesario. Sin embargo, el inventario de casas disponibles de venta está muy bajo en este momento, y si esta tendencia continúa en el verano que viene, habrá competición entre las personas desplazadas por las propiedades más deseables, si no están dispuestos a buscar más allá de Anaheim. Además, debido al inventario bajo de casas disponibles al momento de la preparación de este Plan, los que están vendiendo sus casas están recibiendo múltiples ofertas, y los datos del mercado sugieren que están aceptando ofertas más arriba de los precios pedidos. Si esta tendencia continúa en el verano, los Pagos de Reemplazo para los dueños que ocupan su propiedad pueden subir.

Basado en los resultados de la encuesta y las rentas actuales de los inquilinos, no es muy probable que los inquilinos tengan un aumento en la renta mensual. Sin embargo, se tratará de los aumentos potenciales, si suceden, por medio la obligación de la Ciudad bajo las regulaciones de reubicación, incluyendo los requerimientos para Viviendas de Último Recurso (LHR). (Ver Sección IV, E).

Para los dueños que ocupan su propiedad que tal vez estén en situaciones de equidad negativa, los representantes de adquisición de la Ciudad pondrán todo esfuerzo para negociar con el tenedor de la hipoteca del dueño para disminuir o eliminar cualquier balanza de préstamo que exceda el valor avaluado de la casa. Si estas negociaciones no tienen éxito, se explorarán y evaluarán las opciones de Viviendas de Último Recursos en ciertos casos.

## **C. ASUNTOS RELACIONADOS**

### **1. Desplazamiento Residencial Concurrente**

No hay otros proyectos públicos causando desplazamientos residenciales significativos actualmente realizándose en la Ciudad de Anaheim que, presentemente, competirían con el Proyecto por los recursos de viviendas requeridos. A ninguna persona desplazada de su residencia se le requerirá mudarse sin aviso suficiente y acceso a viviendas que sean decentes, seguras, sanitarias y económicas.

### **2. Viviendas Temporales**

No se anticipa la necesidad de viviendas temporales.

## IV EL PROGRAMA DE REUBICACIÓN

El Programa de Reubicación de la Ciudad está diseñado para minimizar dificultades, ser responsivo a las circunstancias únicas al proyecto, enfatizar el contacto personal con todos los individuos afectados, aplicar consistentemente todos los criterios reguladores para formular determinaciones de elegibilidad y beneficios y conformar a todos los requerimientos aplicables.

La Ciudad ha contratado a Overland, Pacific & Cutler, Inc. (OPC) para administrar el Programa de Reubicación. OPC ha trabajado en más de 3,000 proyectos públicos de adquisición y reubicación durante los últimos 32 años. Además, OPC tiene mucha experiencia con urbanización en la Ciudad de Anaheim y otras comunidades en California del sur. El personal de la Ciudad vigilará la realización del trabajo de OPC y será responsable de aprobar o desaprobar las recomendaciones de elegibilidad y determinaciones de beneficios y las interpretaciones de las políticas de la Ciudad.

El programa de reubicación tiene dos partes principales: Ayuda de Asesoría y Ayuda Financiera.

### A. AYUDA DE ASESORÍA

Los individuos elegibles, que tienen que mudarse de sus hogares actuales, recibirán ayuda de reubicación. Los servicios de asesoría servirán para:

- informar a las personas desplazadas acerca del programa de reubicación
- ayudar a encontrar acomodaciones de reemplazo apropiadas
- ayudar a llenar y procesar los reclamos
- mantener un nexo de comunicación con la Ciudad
- coordinar la participación de otros proveedores de servicios

Para asegurar que la Ciudad cumpla su obligación legal de proporcionar ayuda de asesoría, el personal de OPC realizará las siguientes funciones:

1. Distribuir información apropiada por escrito acerca del programa de reubicación de la Ciudad;
2. Informar a los ocupantes elegibles del Proyecto de cómo pueden obtener ayuda y beneficios de reubicación. (Ver **Muestra E**)
3. Determinar las necesidades de cada persona desplazada elegible para ayuda;
4. Proporcionar a los residentes desplazados por lo menos tres referencias a viviendas de reemplazo comparables dentro de un tiempo razonable antes del desplazamiento.

*Generalmente, una vivienda de reemplazo comparable deberá satisfacer los siguientes criterios:*

- (a) *La unidad es decente segura y sanitaria – sistemas eléctricos, de plomería y calefacción en buen estado – sin peligros o defectos grandes y observables. La unidad es adecuada con respecto al tamaño y es comparable con la vivienda adquirida en cuanto al número de cuartos, espacio de vivienda habitable, y tipo y calidad de construcción, y tiene un número suficiente de cuartos y espacio de vivienda para acomodar a la persona desplazada. La unidad es funcionalmente equivalente, incluyendo las características principales.*
  - (b) *La unidad está ubicada en un área no sujeta a condiciones ambientales irrazonablemente adversas ya sea de fuentes naturales o artificiales, y no menos deseable en cuanto a utilidades públicas, transporte público e instalaciones comerciales, incluyendo escuelas y servicios municipales, y razonablemente accesible al lugar de trabajo de la persona desplazada.*
  - (c) *La unidad está disponible en el mercado privado y a todas personas, sin excepción por raza, color, sexo, estado civil, religión u origen nacional.*
  - (d) *La renta mensual está dentro de los recursos financieros del inquilino desplazado*
5. Mantener una fuente de información actualizada de recursos de viviendas disponibles, y distribuir información de referencias a las personas desplazadas por la duración del Proyecto;
  6. Proporcionar transportación a los desplazados residenciales, si es necesario, para inspeccionar sitios de remplazo en el área local;
  7. Inspeccionar la vivienda de remplazo para asegurar que cumpla con los estándares descritos en URA de ser decente, segura y sanitaria;
  8. Brindar información tocante a programas federales y estatales y otros programas del gobierno que den ayuda a personas desplazadas,
  9. Hacer determinaciones y pagos de beneficios de acuerdo a leyes aplicables y las directrices de reubicación adoptadas por la Ciudad;
  10. Ayudar a cada ocupante residencial elegible a preparar y entregar reclamos de reubicación a la Ciudad;
  11. Asegurar que a ningún ocupante se le requiera mudarse sin un mínimo de un aviso por escrito de 90 días para desalojar
  12. Informar a todas las personas sujetas al desplazamiento de la política de la Ciudad en cuanto al desalojo y la administración de propiedad;

13. Proporcionar otros servicios razonables necesarios para la reubicación exitosa;
14. Establecer y mantener un procedimiento de quejas formal para las personas desplazadas que busquen una revisión administrativa de la decisión de la Ciudad respecto a la ayuda de reubicación; y,
15. Proporcionar ayuda que no resulta en tratamiento distinto o separado debido a sexo, estado civil, raza, color, religión, ascendencia, origen nacional, incapacidad física, orientación sexual, y estado de pareja doméstica.

## **B. BENEFICIOS DE REUBICACIÓN**

Se hablará individualmente de los requerimientos de elegibilidad y los planes de beneficios con todas las personas desplazadas. Durante el transcurso de las entrevistas personales y las visitas siguientes, se le aconsejará a cada persona desplazada con referencia a las opciones disponibles y las consecuencias de cualquier decisión respecto a la asistencia financiera.

Los beneficios de reubicación serán proporcionados con todas las provisiones de las directrices federales, reglas de la Ciudad, regulaciones y procedimientos aplicables. Los beneficios de reubicación serán pagados a las personas desplazadas elegibles al entregarse los reclamos y documentación requeridos de acuerdo a las políticas administrativas de la Ciudad.

La Ciudad procesará peticiones de pagos anticipados para aliviar dificultades para los inquilinos que no tengan fondos suficientes para pagar los costos asociados con la mudanza, como la renta del primer mes y/o los depósitos de seguridad. Las peticiones aprobadas serán procesadas de manera expeditiva para evitar la pérdida de viviendas de remplazo deseables y apropiadas.

### **1. Gastos de Mudanza Residencial**

Todos los ocupantes residenciales desplazados serán elegibles a recibir un pago por gastos de mudanza. Los pagos por gastos de mudanza se harán basados en el costo actual de una mudanza profesional o un pago fijo basado en el número de cuartos.

#### **a. Costo Actual (Mudanza Profesional)**

La persona desplazada puede elegir retener los servicios de un movedor profesional, en cual caso la Ciudad pagará los gastos actuales del servicio de movida, basados en el menor de dos estimados aceptables, cuando actualmente reciba la factura. En los dos casos, los gastos de transportación se limitan a una distancia de 50 millas. Además de la mudanza actual, los costos asociados con la reconexión de utilidades (i.e., gas, agua, luz, teléfono, y cable si hay), son elegibles para reembolso.

#### **b. Pago Fijo (basado en el número de cuartos)**

La persona desplazada puede hacerse completamente responsable por la mudanza y elegir recibir un pago fijo por los gastos de la mudanza basado en el número de cuartos en la vivienda del desplazamiento. El pago fijo incluye todos los gastos de conexión de utilidades descritos en (a) anteriormente.

El pago que corresponde al número de cuartos se muestra en la **Tabla 5**:

<b>TABLA 5: Tabla del Pago Fijo de Mudanza</b>									
Vivienda Desamueblada									
# de Cuartos	1	2	3	4	5	6	7	8	Cada Adicional
Cantidad	\$685	\$880	\$1,100	\$1,295	\$1,570	\$1,815	\$2,090	\$2,365	\$250
Vivienda Amueblada									
# de Cuartos	1	Cada Adicional							
Cantidad	\$450	\$85							

Fuente: Departamento de Transportación de California

## **2. Ayuda de Renta para Inquilinos que Elijan Rentar**

Para ser elegible a recibir los beneficios de ayuda de renta, el inquilino desplazado tiene que rentar o comprar y ocupar una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria dentro de un año de la fecha en la cual se muda de la vivienda del desplazamiento.

Basado en los datos disponibles acerca de las personas desplazadas del Proyecto, el hogar desplazado puede calificar para, y ser elegible a aplicar por, beneficios de reubicación bajo las provisiones de URA. Excepto en el caso de situaciones de Viviendas de Último Recurso, los pagos a los hogares desplazados serán pagables durante un periodo de 42 meses y limitados a un máximo de \$5,250 como lo es descrito en las Directrices de URA. El programa de reubicación está explicado en detalle en el folleto de información que se proporciona a cada hogar permanentemente desplazado (ver **Muestra E**).

Las cantidades de pago de Asistencia de Renta son equivalentes a 42 veces la diferencia entre la renta mensual básica y el menor de:

- (i) La renta mensual y un promedio estimado del costo mensual de utilidades por la vivienda de reemplazo comparable; o
- (ii) La renta mensual y un promedio estimado mensual del costo de utilidades por una unidad de reemplazo decente, segura y limpia actualmente ocupada por la persona desplazada.

La renta básica mensual por la vivienda del desplazamiento es el menor de:

- (i) El costo promedio mensual para renta y utilidades la vivienda de desplazo por un período razonable antes del desplazo, de la manera determinada por la Ciudad. Para los dueños que ocupan su propiedad o los hogares que pagan poco o nada de renta, la renta económica será usada como sustituto para renta actual; o
- (ii) Treinta por ciento (30%) del promedio de los ingresos mensuales brutos ajustados del hogar la persona desplazada, **si la cantidad está clasificada como “de bajos ingresos” por la Encuesta Anual de Límites de Ingresos por Programas de Viviendas Públicas y Sección 8 del Departamento Estadounidense de Viviendas y Desarrollo Urbano (HUD).** (La Encuesta de HUD se presenta como **Muestra C.**) Si una persona desplazada rehúsa proveer evidencia adecuada en cuanto a los ingresos o es un dependiente, la renta mensual básica deberá ser determinada por el costo promedio mensual para renta y utilidades en la vivienda del desplazamiento; o
- (iii) El total de la cantidad designada por una vivienda y utilidades si uno recibe un pago de asistencia de welfare de un programa que designó las cantidades para una vivienda y utilidades.

**Tabla 6** ilustra la computación de beneficios bajo el URA:

<b>TABLA 6: Ejemplo de la Computación de Pagos de Ayuda de Renta bajo URA</b>		
1. Renta Anterior	\$650	Renta Anterior, más Utilidades
<b>o</b>		
2. Habilidad de Pagar	\$700	30% de los Ingresos Brutos del Hogar (si es de Bajos Ingresos)
3. La Menor de Líneas 1 o 2	<b>\$650</b>	Renta Mensual Básica
<b>Restada de:</b>		
4. Renta Nueva Actual	\$750	Renta Nueva Actual y Utilidades Estimadas
<b>o</b>		
5. Renta Comparable	\$775	Determinada por la Ciudad (Incluye Utilidades Estimadas)
6. La Menor de Líneas 4 o 5	<b>\$750</b>	
<b>7. Necesidad Mensual:</b>	<b>\$100</b>	Restar Línea 3 de Línea 6
<b>8. Ayuda de Renta</b>	<b>\$4,200</b>	<b>Multiplicar Línea 7 por 42 meses</b>

### **3. Ayuda de Enganche para Inquilinos que Elijan Comprar**

El hogar desplazado puede optar a aplicar la cantidad entera de beneficios a la compra de una vivienda de reemplazo (Directrices 49 CFR 24.402(b).)

Un hogar desplazado, que elije utilizar hasta la cantidad entera de su elegibilidad para ayuda de renta (incluyendo cualesquier beneficios de Último Recurso) para comprar una casa, tendrá los fondos depositados en una cuenta abierta de escrow, con la condición de que toda la cantidad se utilice por el enganche y costos incidentales elegibles asociados con la compra de una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria. Se hará una provisión en los arreglos de escrow para el que la Ciudad recupere sus fondos en el evento que el escrow no se cierre dentro de un periodo de tiempo razonable.

La determinación final acerca del tipo de beneficios de reubicación y ayuda a la que el hogar es elegible se determinará al verificar los ocupantes e ingresos del hogar.

#### **4. Ayuda a Reemplazar la Vivienda para Dueños**

Los dueños de casas desplazados por este Proyecto serán elegibles para pagos de reubicación de vivienda de reemplazo si se satisfacen las siguientes condiciones:

- (a) El hogar ha poseído y ocupado su unidad por al menos 180 días antes de la Iniciación de Negociaciones, y
- (b) El hogar compra y ocupa una unidad de reemplazo dentro de un año de: (i) la fecha en la que el hogar recibe el pago final de parte de la entidad desplazadora por los gastos de la unidad adquirida – o – (ii) la fecha en la que el hogar desocupa la unidad adquirida, cualquiera que ocurra más tarde.

Los hogares ocupados por dueños que están desplazados recibirán ayuda para encontrar una “unidad de reemplazo comparable” y pudieran ser elegibles para los siguientes beneficios:

**Pago por la Diferencia del Precio de Compra** – Un hogar desplazado pudiera ser elegible a recibir un pago por reemplazar su vivienda como un dueño que ocupa su propiedad. Ya que se haya determinado el valor justo del mercado de la vivienda que la Ciudad pretende adquirir, se hace un análisis del mercado de viviendas actuales para determinar los costos de una vivienda de reemplazo comparable. La diferencia, si la hay, entre el pago recibido por la vivienda adquirida y el precio para comprar una vivienda de reemplazo comparable resulta en la cantidad de un pago Por la Diferencia del Precio de Compra (“PPD”).

**Pago por Gastos Incidentales** – Como parte del costo asociado con la compra de una vivienda de reemplazo, generalmente ciertos gastos se incurren. Estos incluyen, pero son limitados a: valuación, título y escrow, registro, procesamiento del préstamo, y reportes del crédito. Estos gastos de una vez asociados con la compra de una vivienda de reemplazo – estos que no recurren – son reembolsables al hogar desplazado por la Ciudad como un Pago por Gastos Incidentales. Estos gastos deben ser actualmente incurridos y documentados en una Factura de Cierre Final proporcionado por la compañía de título o



escrow. Gastos que recurren, tales como impuestos de bienes y raíces, seguros y tarifas de la asociación no son elegibles como gastos de cierre reembolsables.

**Pago por la Diferencia en el Interés de la Hipoteca** – En algunos casos, un dueño desplazado de su propiedad encuentra que la tasa de interés actual o los gastos de la hipoteca exceden los términos de su hipoteca actual. En estos casos, se puede hacer un Pago por la Diferencia en el Interés de la Hipoteca (MIDP) para asegurar que el hogar desplazado tenga la misma amortización en la vivienda de reemplazo que tuvo en la vivienda de la cual fue desplazada, según se describe en las Leyes de Reubicación. El pago cubriría un aumento en el interés, si hubiera, requerido para financiar una vivienda de reemplazo (ver **Muestra E**).

### 5. Opción por Ayuda de Renta para Dueños que Elijan Rentar

Si un dueño desplazado, que ha comprado y ocupado su unidad actual por lo menos 90 días antes del “inicio de negociaciones” desea rentar en vez de comprar una unidad de reemplazo, este hogar es elegible a recibir todos los beneficios y ayuda que está disponible a los hogares de inquilinos. Sin embargo, tales pagos de reemplazo no pueden exceder los pagos que el hogar hubiera podido recibir si hubiera elegido comprar una vivienda de reemplazo y fuera elegible como un dueño-ocupante de 180 días.

<b>TABLA 7: Cálculo de Pagos de Ayuda de Renta (Dueños)</b>		
1 Renta Anterior	\$650	Renta Anterior (FMV), más Utilidades
<b>Restada de:</b>		
2. Nueva Renta Actual	\$750	Nueva Renta Actual incluyendo las utilidades
<b>0</b>		
3. Renta Comparable	\$775	Determinada por la Ciudad, incluyendo Utilidades
4. La menor de líneas 2 r 3	<b>\$750</b>	
<b>5. Resulta en la Necesidad Mensual</b>	<b>\$100</b>	Restar línea 1 de línea 4
<b>6. Ayuda de Renta</b>	<b>\$4,200</b>	<b>Multiplicar línea 5 por 42 meses</b>

Para ser elegible a recibir los beneficios de ayuda de renta, la persona desplazada debe haber rentado y ocupado una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria dentro de un año (a menos que la Ciudad extienda este periodo por buena causa) de la fecha en la que se muda de la vivienda de desplazamiento o la fecha en la que recibe el pago final por su vivienda, cualquiera que sea más tarde.

### 6. Pagos para Inquilinos Residenciales de Menos de 90 Días

Un inquilino residencial que actual y legalmente ha ocupado la vivienda de desplazamiento por menos de 90 días antes del inicio de negociaciones tiene derecho a recibir un pago por gastos de mudanza. Además, estos inquilinos pudieran calificar para un pago de ayuda de renta bajo las

provisiones de Viviendas de Último recurso (ver Viviendas de Último Recurso, Sección IV, E). Tal asistencia es autorizada cuando viviendas de reemplazo comparables no están disponibles dentro de las posibilidades económicas del inquilino (30% de los ingresos mensuales en bruto del hogar). Ayuda de Viviendas de Último Recurso para hogares de menos de 90 días solamente se basa en los ingresos.

### **C. DETERMINACIÓN DE VIVIENDAS COMPARABLES**

El personal de reubicación evaluará el costo de viviendas de reemplazo comparables en la preparación de cada Aviso de Elegibilidad individual proporcionado a las personas desplazadas elegibles. Para ocupantes residenciales, el costo de viviendas de reemplazo comparables será determinado principalmente por el método comparativo, el cual determina las viviendas más comparables en el mercado local para cada tipo de unidad requerida.

### **D. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL PAGO DE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN**

Los reclamos y la documentación de respaldo por los beneficios de reubicación deben ser entregados a la Ciudad a más tardar 18 meses después de la fecha del desplazamiento. El procedimiento para preparar y entregar a los reclamos y para recibir los pagos será así:

1. Los reclamantes proporcionarán toda la documentación necesaria para sustanciar elegibilidad para ayuda;
2. El personal de reubicación revisará toda la documentación necesaria incluyendo, pero no limitada a comprobantes de ingresos, contratos de renta, y materiales de escrow, antes de llegar a una determinación acerca de cuáles gastos son elegibles para compensación;
3. Los reclamos requeridos serán preparados por el personal de reubicación y presentados al reclamante para revisión. Los reclamos firmados y la documentación respaldándolos se regresarán al personal de reubicación y se entregarán a la Ciudad;
4. La Ciudad revisará y aprobará los reclamos para que se paguen, o pedirá más información;
5. La Ciudad remitirá los cheques de beneficios a los reclamantes en la manera más segura y expeditiva que sea posible;
6. Los pagos finales se les darán a las personas desplazadas después de confirmar que el sitio del Proyecto haya sido completamente desalojado y que se verifique residencia actual en la unidad de reemplazo;
7. Recibos de pago y todos los materiales de los reclamos se guardarán en el expediente de reubicación.

## **E. VIVIENDAS DE ÚLTIMO RECURSO**

Específicamente, para inquilinos, cuando la elegibilidad calculada de asistencia para reemplazar la vivienda exceda \$5,250 o los costos mensuales de renta para la vivienda de reemplazo (incluyendo utilidades y otros gastos recurrentes razonables) excedan 30% del ingreso promedio mensual de la persona, habrá que proporcionar Viviendas de Último Recurso.

Por lo tanto, si el Proyecto sigue adelante, la Ciudad autorizará fondos suficientes para proveer viviendas de último recurso. Los fondos serán usados para hacer pagos en exceso de los límites monetarios especificados en el estatuto (\$5,250); así se satisfará el requerimiento de que “viviendas de reemplazo comparables” estén disponibles.

Un hogar de inquilinos desplazados tendrá derecho de consideración para beneficios suplementarios en la forma de ayuda de Viviendas de Último Recurso cuando la elegibilidad para beneficios exceda \$5,250, o la renta mensual por una vivienda de reemplazo (incluyendo utilidades y otros gastos recurrentes razonables) exceda 30% del promedio de ingresos brutos mensuales (recursos financieros) o cuando un inquilino no cumpla con el requerimiento de 90 días y viviendas de reemplazo comparables no están disponibles de renta dentro de los recursos financieros de la persona desplazada. Cálculos de beneficios de ayuda de Vivienda de Último Recurso para inquilinos que no cumplen con el requerimiento de 90 días serán basados solamente en los ingresos del hogar. Los que califican con menos de 90 días todavía deberán cumplir con los requerimientos básicos de elegibilidad aplicados a los otros desplazados.

Para dueños que ocupan su propiedad, si no hay suficientes “viviendas de reemplazo comparables” disponibles (relacionado al precio de la compra), la entidad desplazadora pagará cualesquier costos que sean necesarias más allá del límite estatuario de \$22,500 para adquirir una “unidad de reemplazo comparable,” incluyendo gastos incidentales razonables. Además, hay varias otras opciones de Viviendas de Último Recurso que no tienen que ver con hacer pagos más allá del límite estatuario. Estas opciones cualquier hogar calificado serán exploradas caso por caso.

La Ciudad puede pagar los pagos de Vivienda de Último recurso en instalaciones o de una vez. Los recipientes de asistencia de Último Recurso quienes intenten comprar en vez de volver a rentar una vivienda de reemplazo tienen derecho de pedir un solo pago de todos los beneficios en la forma de ayuda de enganche.

## **F. ESTATUS DE INMIGRACIÓN**

Legislación federal (PL 105-117) prohíbe el pago de beneficios de ayuda de reubicación bajo el Acto Uniforme a cualquier extranjero que no esté legalmente en los Estados Unidos, a menos que tal descalificación resultaría en una dificultad excepcional y extremadamente anormal al esposo/a, padre/madre o hijo de esa persona, el cual es ciudadano o extranjero admitido para residencia permanente. Una dificultad excepcional y extremadamente anormal se define como un impacto adverso significativo y demostrable a la salud o seguridad, existencia continua de la

unidad familiar, y cualquier otro impacto que la Ciudad determine que pueda afectar de manera negativa al esposo/a, padre/madre o hijo del extranjero.

Para seguir y contar por pagos de beneficios de reubicación, el personal de reubicación tendrá que pedir información acerca del estatus de migración de cada persona desplazada con 18 años o más, pidiéndoles que se certifiquen por sí mismo en cuanto a su estatus de migración. Sin embargo, la Ciudad utilizar fondos no federales para pagar a cualquier residente desplazado, que de otra manera fuera elegible, aunque no esté legalmente presente en los Estados Unidos.

## **G. CONSECUENCIAS DE REUBICACIÓN SOBRE LOS IMPUESTOS**

En general, los pagos de reubicación no son considerados como ingresos para el propósito de División 2 del Código de Ingresos de 1986 (Título 26, Código E. U.), o para el propósito de determinar la elegibilidad o el extremo de la elegibilidad de cualquier persona para ayuda bajo el Acto de Seguro Social (42 Código E. U. 301 et seq.) o la Ley de Ingresos Personales, Parte 10 (comenzando con la Sección 17001) del Código de Ingresos e Impuestos, o la Ley de Impuestos de Bancos y Corporaciones, Parte II (comenzando con Sección 23001) de División 2 del Código de Ingresos e Impuestos. La declaración arriba no es intentada como consejos acerca de impuestos por la Ciudad. Las personas desplazadas son responsables por consultar con sus propios consejeros de impuestos acerca de las consecuencias de pagos de reubicación sobre los impuestos.

## **V. PROVISIONES ADMINISTRATIVAS**

### **AVISOS**

Cada aviso que la Ciudad tiene que proporcionar a un ocupante del Proyecto será entregado personalmente o enviado por correo certificado o registrado y documentado en el expediente del caso. Cada aviso será escrito en lenguaje sencillo y entendible. A las personas que no pueden leer o entender los avisos se les proporcionará ayuda para traducir entenderlos. Cada aviso indicará el nombre y número de teléfono de una persona a quien se puede contactar para recibir este tipo de ayuda.

Hay tres avisos principales:

- 1) el Aviso de Información General,
- 2) la Noticia de Elegibilidad para Reubicación, y
- 3) el Aviso de 90 Días para Desalojar.

El Aviso de Información General (GIN) es para proporcionar a las personas desplazadas una descripción general por escrito del programa de reubicación de la Ciudad e información básica tocante a los beneficios, condiciones de elegibilidad, requerimientos de avisar, y derechos de apelar. (Ver **Muestra D**) El GIN se mandó por correo regular y certificado y fue entregado en persona a todos los hogares afectados en Octubre de 2012.

Una Noticia de Elegibilidad para Reubicación (NOE) se le distribuirá a cada persona desplazada. La NOE a los desplazados residenciales contiene una determinación de elegibilidad para ayuda de reubicación y una computación de elegibilidad máxima para ayuda de renta basada en la información proporcionada por el hogar afectada y el análisis de propiedades de reemplazo comparables realizado por el personal de reubicación. Los avisos NOE serán dados a todas las personas elegibles que van a ser desplazadas permanentemente por el Proyecto, ya que los fondos para el Proyecto estén disponibles.

Ningún ocupante legal tendrá que mudarse antes de recibir por lo menos 90 días de aviso de antemano. El Aviso de 90 Días para Desalojar especificará una fecha como el día más cerca en el cual el ocupante tendrá que mudarse, o dirá que el ocupante recibirá otro aviso indicando, por lo menos 60 días de antemano, la fecha específica de la mudanza. El Aviso de 90 días no se le dará a ningún desplazado residencial antes de que se le haya hecho disponible una vivienda de reemplazo comparable.

Además de los tres avisos principales, el personal de la Ciudad les dará por escrito a los ocupantes notificación que habla acerca de la posible pérdida de derechos y pone la fecha de en la cual se pueden perder esos beneficios para las personas que:

- 1) son elegibles para recibir beneficios monetarios,
- 2) se han cambiado de la propiedad adquirida, y
- 3) no han entregado un reclamo para beneficios.

Se les darán avisos periódicamente recordándoles a los ocupantes esta información. Se intentará comunicarse con los ocupantes que no hayan respondido a más tardar seis meses antes de la fecha de vencimiento.

## **B. PRIVACIDAD DE LOS ARCHIVOS**

Toda la información obtenida de las personas desplazadas es considerada confidencial y no se compartirá sin el permiso de la persona desplazada o la Ciudad. El personal de reubicación cumplirá con las regulaciones federales que tratan de la salvaguarda de los expedientes de reubicación y sus contenidos.

## **C. PROCEDIMIENTOS DE QUEJAS**

La política de apelación de la Ciudad seguirá los estándares descritas en Artículo 5, Sección 6150 et seq de las Directrices del Estado. En breve, cualquier persona que no se sienta satisfecha con la determinación de elegibilidad para beneficios, la cantidad de un pago, la falta de proporcionar referencias a viviendas comparables, o las prácticas de administración de propiedad de la Ciudad puede pedir una revisión administrativa.

Las peticiones se dirigirán primero al Director de Obras Públicas u otro representante autorizado de la Ciudad y después a la directiva formal de apelaciones de reubicación, si así elige el apelante. Los detalles específicos acerca del procedimiento de quejas de la Ciudad están disponibles al pedirlos.

## **D. POLÍTICA DE DESALOJO**

El desalojo resultará en la pérdida de los derechos de la persona desplazada de recibir ayuda o beneficios de reubicación. Los archivos de reubicación deberán ser documentados para reflejar las circunstancias específicas de cualquier desalojo.

Se puede realizar el desalojo por una o más de las siguientes razones:

- (a) El no pagar renta, excepto en esos casos en donde el no pagar renta se deba a la falta del dueño de mantener la propiedad en condiciones habitables; como resultado de acoso o acción de venganza; o como resultado de la interrupción substancial o desconexión de los servicios;
- (b) El hacer actos ilegales o peligrosos en la unidad;
- (c) Una violación material del contrato de renta y la falta de corregir esa infracción dentro de 30 días de un Aviso;
- (d) Mantener una molestia y no corregirla después de un tiempo razonable después de un Aviso;
- (e) Rehusar a aceptar una de un número razonable de ofertas para viviendas de reemplazo; y/o,
- (f) Un requisito bajo las leyes estatales o locales o circunstancias de emergencia que no puedan ser prevenidas por un esfuerzo razonable por parte de la Ciudad.

## **E. PARTICIPACIÓN DEL CIUDADANO**

Una junta comunitaria acerca de esta fase del Proyecto tuvo lugar el 10 de mayo de 2012 y otra junta comunitaria se llevó a cabo en el 12 de diciembre de 2012. Mientras que el procedimiento de considerar el Proyecto siga adelante, la Ciudad observará el siguiente protocolo:

1. Proporcionará a los inquilinos afectados acceso completo y oportuno a los documentos relevantes al programa de reubicación;
2. Fomentará la participación significativa en la revisión del Plan de Reubicación y observará el programa de ayuda de reubicación;
3. Proporcionará la ayuda técnica necesaria para interpretar los elementos del Plan de Reubicación y otros materiales pertinentes;
4. Mandará un aviso general tocante a la disponibilidad del Plan para revisión pública, como lo es requerido, 30 días antes de su propuesta adopción; y
5. Incluirá comentarios por escrito u orales acerca del Plan y las respuestas de la Ciudad como anexo (**Muestra F**) cuando se remita al Ayuntamiento de la Ciudad para aprobación.

## **F. FECHA PROYECTADA DEL DESPLAZAMIENTO**

La Ciudad anticipa que no se dará ningún Aviso a Desalojar con la fecha especificada antes de septiembre de 2013. A ningún ocupante residencial se le requerirá mudarse sin por lo menos un aviso de 90 días. Sin embargo, un residente puede optar a desocupar la propiedad antes de recibir un aviso a desalojar, ya que haya recibido su Aviso de Elegibilidad, y puede asegurarse de recibir cualquier ayuda para reemplazar su vivienda, o de mudanza, que de otra manera hubiera recibido.

## **G. GASTOS ESTIMADOS DE REUBICACIÓN**

El estimado del presupuesto total para pagos relacionados a la reubicación en este Proyecto, incluyendo una contingencia de 10%, es de **\$818,000**.

El presupuesto de reubicación estimado no incluye pagos algunos relacionados a la adquisición de propiedades. Además, el presupuesto no considera el costo de cualesquier servicios necesarios para implementar el Plan y acabar la parte de reubicación del Proyecto.

Si es que el Proyecto es implementado, y se presentan circunstancias que cambien el número de ocupantes residenciales o la naturaleza de su actividad, la Ciudad autorizará otros fondos que debieran ser apropiados. La Ciudad promete apropiar, de manera oportuna, los fondos necesarios para llevar a cabo el Proyecto, incluyendo fondos necesarios para Viviendas de

Último Recurso como indicado in Sección IV, E, de este Plan para cumplir con su obligación bajo las regulaciones de reubicación.



**MUESTRA A**  
**ENTREVISTA RESIDENCIAL**

**MUESTRA B**  
**MAPA DEL PROYECTO**

## MUESTRA C

# LÍMITES DE INGRESOS HUD – CONDADO DE ORANGE

Las siguientes figures son aprobadas por el Departamento Estadounidense de Viviendas y Desarrollo Comunitario (H.C.D.) para ser utilizadas en el **Condado de Orange** para determinar elegibilidad para viviendas por nivel de ingresos.

<b>Mediana del Área: \$84,100</b>			
<b>Tamaño de Familia</b>	<b>Bajo en Extremo</b>	<b>Muy Bajo</b>	<b>Bajo</b>
<b>1 Persona</b>	19,250	32,050	51,250
<b>2 Personas</b>	22,000	36,600	58,600
<b>3 Personas</b>	24,750	41,200	65,900
<b>4 Personas</b>	27,450	45,750	73,200
<b>5 Personas</b>	29,650	49,450	79,100
<b>6 Personas</b>	31,850	53,100	84,950
<b>7 Personas</b>	34,050	56,750	90,800
<b>8 Personas</b>	36,250	60,400	96,650

Las figuras vienen del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (California), División del Desarrollo de Política de Vivienda, **11 de Diciembre de 2012.**

**MUESTRA D**  
**AVISO DE INFORMACIÓN GENERAL**

**MUESTRA E**  
**FOLLETO DE INFORMACIÓN RESIDENCIAL**

**MUESTRA F**  
**COMENTARIOS PÚBLICOS Y RESPUESTAS**