



**CALIFORNIA**  
**High-Speed Rail Authority**

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

**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 tratadas 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 permanente o usualmente 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.

**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 cuyo dueño es otro.

## Gastos de mudanza

Si usted califica como una persona desplazada, usted tiene derecho a un reembolso de sus gastos de mudanza y a ciertos gastos relacionados incurridos durante la mudanza. Los métodos de mudanza y los varios tipos de pagos por gastos 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 ni conexiones de servicios públicos temporales.

### **Pagos para viviendas de restitución**

El tipo de Pago para viviendas de restitución (Replacement Housing Payment, HRP) depende de si usted es un propietario o un inquilino, y de la duración de su ocupación en la propiedad que será adquirida. Si usted es calificado como un **propietario ocupante** de 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 la renta**

Si usted es calificado como un **propietario ocupante** de más de 90 días pero menos de 180 días, **O** si usted es calificado como un **inquilino ocupante** de 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 la renta**

**O BIEN**

**Opción del pago inicial**

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. No se le reembolsará ninguno de los costos recurrentes tales como los impuestos pre-pagados de la propiedad y el seguro de la propiedad.

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:**

Suponga que la Autoridad compra su propiedad por \$98,000. Luego de un estudio minucioso de viviendas disponibles, decentes, seguras y sanitarias en el mercado, la Autoridad determina que una propiedad de restitución comparable 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*).

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 los adicionales	\$ 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”.*

**Si usted es un “propietario ocupante de 180 días”, para recibir el monto completo del Pago por 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 en un plazo de un año luego de:
- (1) La fecha inicial en que recibió un aviso de una casa de restitución disponible, **O bien**
  - (2) La fecha en que la Autoridad haya pagado el costo de adquisición de su vivienda actual (usualmente al cierre de la cuenta en plica para la adquisición del patrimonio).

**Y**

- B) Gastar al menos el monto indicado por la Autoridad para una “Vivienda de restitución comparable” para una propiedad de restitución,

**Y**

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

- (1) La fecha en que 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 cuenta en plica para la adquisición del patrimonio)

**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 un aviso por escrito de al menos 90 días antes de tener que 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.

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 alquilar una vivienda decente, segura y sanitaria y gastar al menos el monto calculado por la Autoridad considerado ser la tasa de alquiler de una propiedad de restitución comparable.

Este pago puede, con ciertas limitaciones, ser convertido en una **Opción para enganche** con el fin de asistirle en la compra de una propiedad de restitución.

### Ejemplos para cálculos de pago para diferencial de rentas:

Luego de un estudio minucioso de viviendas decentes, seguras y sanitarias que se encuentran disponibles para alquiler, la Autoridad determina que una propiedad de restitución comparable se alquila por \$325.00 al mes.

### Cálculos de la Autoridad (las tarifas son por mes)

Tarifa de renta para una propiedad de restitución comparable	\$ 325
MÁS costo promedio mensual de servicios públicos	<u>+100</u>
TOTAL Costo de alquiler de una propiedad de restitución comparable	\$ 425

Tarifa de rentas para su propiedad actual	\$ 300
MÁS costos promedios de servicios públicos	<u>+ 90</u>
TOTAL Costo de alquiler de la propiedad actual	= \$ 390

Propiedad de restitución comparable incluyendo servicios públicos	\$ 425
Costo que usted actualmente paga para alquilar su propiedad	
Incluyendo los servicios públicos	<u>+ 390</u>
Diferencia	= \$ 35

Multiplicado por 42 meses = Diferencial de rentas de \$1,470

### Ejemplo A:

Tarifa de la renta que usted paga por una propiedad de restitución incluyendo	
Costos promedios estimados de servicios públicos	\$ 525
Propiedad de restitución comparable incluyendo servicios públicos	\$ 425
Costo que usted actualmente paga para alquilar su propiedad incluyendo los	
servicios públicos	\$ 390

Como \$425 es menor que \$525, el Diferencial de rentas se basa en la diferencia entre \$390 y \$425.

Diferencial de rentas (\$35 x 42 meses = \$1,470)

*En este caso usted gasta “al menos” el monto para una Propiedad de restitución comparable en la propiedad de restitución y recibirá la suma completa.*

**Ejemplo B:**

Tarifa de la renta que usted por una Propiedad de restitución incluyendo	
Costos promedios estimados para servicios públicos	\$ 400
Propiedad de restitución comparable incluyendo servicios públicos	\$ 425
Costo que usted actualmente paga para alquilar su propiedad incluyendo servicios públicos	\$ 390

Como \$400 es menor que \$525, el Diferencial de rentas se basa en la diferencia entre \$400 y \$390.

Diferencial de rentas (\$10 x 42 meses = \$420)

*En este caso usted gasta “menos” del monto estimado para una Propiedad de restitución comparable en la propiedad de restitución y no recibirá la suma completa.*

**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)

**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.**

***Nota 1:** Los períodos de tiempo para un propietario ocupante de 90 días son diferentes de aquellos para un propietario ocupante de 180 días.*

***Nota 2:** Si el Diferencial de rentas es convertido en una Opción para el enganche, no existe el requisito de “gastar para obtener”.*

## **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 la adquisición de una vivienda de restitución, además de cualquier otro gasto incidental (ver “Gastos incidentales para los propietarios ocupantes de 180 días”) relacionado con la compra de la propiedad. Usted debe trabajar conjuntamente con su agente de reubicación para asegurar que pueda utilizar el monto completo de su opción para el enganche para realizar 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 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 inmobiliarios
- 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 el 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 ayudarle.

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 la base 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)*