

PLAN DE REUBICACIÓN

ESCUELA ELEMENTAL AREA CENTRAL

PREPARADO PARA:

**SAN DIEGO CITY SCHOOLS
4860 RUFFNER STREET
SAN DIEGO, CALIFORNIA 92111-1522**

POR:

**PACIFIC RELOCATION CONSULTANTS
3225 4TH AVENUE
SAN DIEGO, CALIFORNIA 92103-5701
(619) 688-7980**

Octubre, 2001

INDICE DE CONTENIDO

INTRODUCCIÓN	1
I. DESCRIPCIÓN DEL LUGAR DEL PROYECTO Y SU UBICACIÓN	2
I. INFORMACIÓN DE CENSO Y DE VIVIENDA	4
III. EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE REUBICACIÓN	5
A. METODOLOGIA DE ENCUESTA	5
B. INFORMACION DE ENCUESTA DE CAMPO	5
1. Descripción de Vivienda	5
2. Rentas en el Área del Proyecto	6
3. Tenencia	7
4. Necesidades de Vivienda de Reemplazo	7
5. Ingreso	8
6. Origen Étnico/Idioma	8
7. Hogares con Ancianos/Incapacitados	9
8. Áreas Preferenciales de Reubicación	9
IV. RECURSOS DE REUBICACIÓN RESIDENCIALES	10
A. METODOLOGÍA	10
B. DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA DE REEMPLAZO	10
1. Vivienda en Renta	10
2. Vivienda en Venta	11
C. ASUNTOS RELACIONADOS	12
1. Desplazamiento Residencial Concurrente	12
2. Vivienda Temporal	12
V. EL PROGRAMA DE REUBICACIÓN	13
A. GARANTÍAS, NORMAS Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA	13
B. PARTICIPACIÓN CIUDADANA	14
C. ASISTENCIA ASESORA DE REUBICACIÓN	14
D. BENEFICIOS DE REUBICACIÓN	16
1. Pago por Gastos de Mudanza Residencial	17
2. Asistencia de Renta para Inquilinos de 90-Días que Rentan de Nuevo	18
3. Asistencia de Enganche para Inquilinos de 90-Días que Compren ...	19
4. Pagos para Dueños-Ocupantes	20
5. Pagos para Inquilinos de menos de 90-Días	21
E. INFORMACIÓN GENERAL EN PAGOS DE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN	21
F. ULTIMO RECURSO DE VIVIENDA	22
G. CONSECUENCIAS DE IMPUESTOS EN BENEFICIOS DE REUBICACIÓN ..	23
H. PROCEDIMIENTOS DE QUEJAS	23
I. PÓLIZAS DE DESALOJO	23
J. FECHAS PROYECTADAS DE DESPLAZAMIENTO	24
K. COSTOS ESTIMADOS DE REUBICACIÓN	25

LISTA DE TABLAS

TABLA 1: Información del Censo de EU de la Ciudad de San Diego	4
TABLA 2: Vivienda en el Area del Proyecto-	5
TABLA 3: Rentas en el Área del Proyecto (# de Respondientes)	6
TABLA 4: Distribución de Tamaño de Hogares	7
TABLA 5: Necesidades de Vivienda de Reemplazo - Dueños e Inquilinos	7
TABLA 6: Niveles de Ingreso de los Hogares	8
TABLA 7: Población del Área del Proyecto por Origen Étnico (118 Respondientes)	8
TABLA 8: Comparación de Rentas en el Proyecto y Rentas en el Mercado	11
TABLA 9: Costo Promedio de Recursos de Vivienda de Renta Disponibles	11
TABLA 10: Tabla de Pago Fijo de Mudanza	18
TABLA 11: Cálculo de Pago por Asistencia de Renta	19

LISTA DE MUESTRAS

- MUESTRA A: Fotografías de Propiedades Representativas del Proyecto
- MUESTRA B: Limitaciones de Ingreso Anuales de HUD - Condado de San Diego (2000)
- MUESTRA C: Folletos de Información Residencial (Ingles y Español)
- MUESTRA D: Enmienda No. 1 (Sujeto a Comentarios Públicos)

INTRODUCCIÓN

En respuesta a la sobrepoblación de salones de clases, las proyecciones de crecimiento futuro en matriculación escolar, y los mandatos legales de aumentar la capacidad, el Distrito Escolar de la Ciudad de San Diego (el Distrito) se ha embarcado en un proceso de añadir 13 escuelas nuevas al sistema presente. Una de estas 13 escuelas, la Escuela Elemental Area Central (“Central Area Elementary”), se planea construir en un terreno de 6.9 acres en una comunidad residencial en el vecindario de “City Heights” de la Ciudad de San Diego.

El proyecto de la escuela Elemental Area Central requiere la adquisición de 41 parcelas de terreno, y la reubicación de un total de 127 hogares de inquilinos y dueños-ocupantes residiendo en una mezcla de estructuras unifamiliares y multifamiliares. Los componentes de adquisición y reubicación del Proyecto, se espera que se lleven a cabo dentro de un período de 9 meses, comenzando en Noviembre de este año.

De acuerdo con sus obligaciones bajo la Ley de Reubicación del Estado (Código Gubernamental de California, Sección 7260 et. Seq.) y las Normas de implementación (las normas), Código de Normas de California, Título 25, Capítulo 6), el Distrito es responsable por asegurar que los residentes desplazados reciban toda la asistencia de reubicación y beneficios apropiados. Adicionalmente, y de acuerdo a la Sección 6038 de las normas, el Distrito está requerido a preparar un plan de reubicación que esta sujeto a revisión pública y aprobación por el Consejo Escolar.

El Plan esta organizado en cuatro secciones que tratan los siguientes asuntos:

1. Una descripción general del Proyecto y su ubicación **(SECCIÓN I)**;
2. Una evaluación de las necesidades de reubicación de esas personas que serían desplazadas como resultado del Proyecto **(SECCIÓN II)**;
3. Una evaluación de oportunidades de vivienda dentro del área City Heights y comunidades vecinas **(SECCIÓN III)**; y
4. Los pasos y procedimientos que el Distrito seguirá para cumplir con las necesidades de los desplazados, y asegurar el cumplimiento con la ley estatal **(SECCIÓN IV)**.

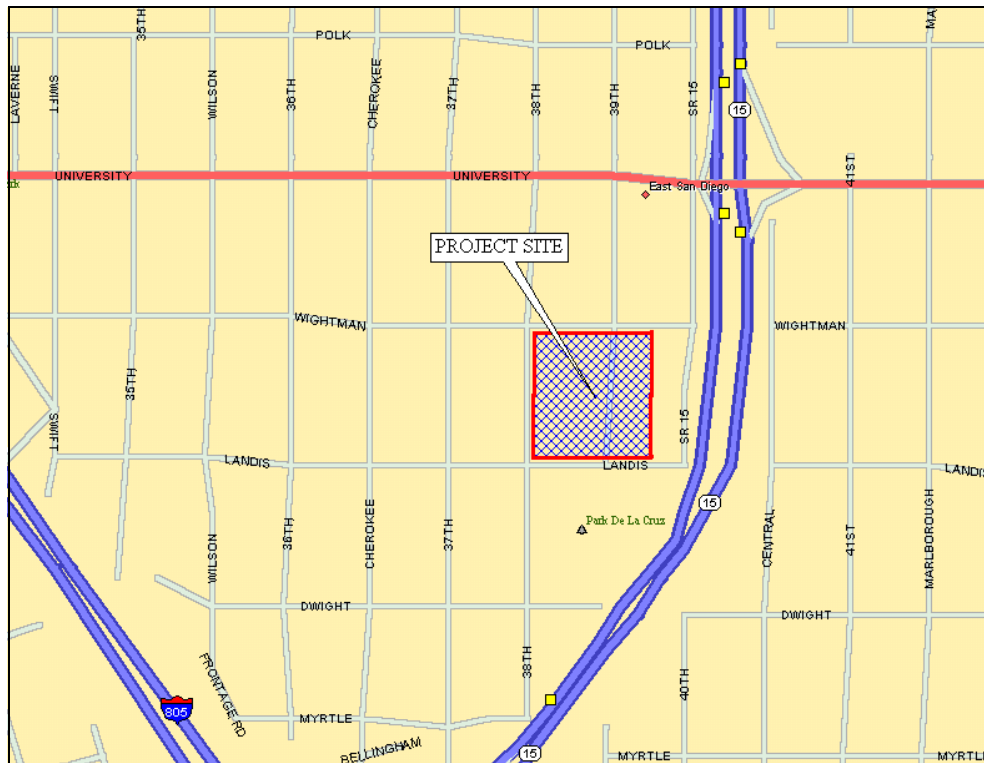
I. DESCRIPCIÓN DEL LUGAR DEL PROYECTO Y SU UBICACIÓN

La Escuela Elemental Area Central será construida en el vecindario de City Heights de la Ciudad de San Diego. La Comunidad de City Heights esta localizada a menos de una milla de distancia de ambas carreteras, Interestatales 805 y 15 y, aproximadamente 5 millas al noroeste del centro de San Diego. (Ver Muestras 1 y 2).



Muestra 1: Ubicación Regional del Proyecto

El Proyecto esta circundado por las Calles Wightman hacia el norte, la calle Landis hacia el Sur, la calle 38 hacia el oeste y la 39 hacia el este por el callejón. Los aproximados 6.9 acres del lugar incluyen 1.5 cuadras de una área residencial densamente poblada, compuesta de unidades unifamiliares y multifamiliares. (Ver MUESTRA A - Fotografías de Propiedades Representativas en el Área del Proyecto)



Muestra 2: Ubicación del Lugar del Proyecto

I. INFORMACIÓN DE CENSO Y DE VIVIENDA

El Reporte de Censo de los EU del 2000 (ver a continuación), indica una población para la Ciudad de San Diego (la Ciudad) de 1,223,400. El método de conteo usado en el reporte del censo, agrupa a individuos de origen Hispano con Blancos, para propósito de comparaciones globales por origen étnico. El censo además, provee una descripción de la población Hispana de acuerdo a ascendencia nacional. Globalmente, las poblaciones Hispanas y Blancas constituyen 25.4% y 34.8 % de la población de la Ciudad, respectivamente.

De acuerdo al Censo, la mezcla de vivienda en la Ciudad consiste de 469,689 unidades de vivienda, aproximadamente 65% de las cuales son unidades unifamiliares. Unidades de Dueños-ocupantes cuentan por 49.5 % del total del suministro de vivienda. Los índices de desocupación para vivienda de inquilinos y dueños, como se reportó en el Censo, són de 0.8 % y 3.2 % respectivamente.

TABLA 1: Información del Censo de EU de la Ciudad de San Diego -2000		
POBLACIÓN	1,223,400	100%
Blanco	736,207	60%
Otro (Incl. Dos o Más Razas)	210,613	17%
Asiático	166,968	14%
Africano Americano	96,216	8%
Nativo Americano	7,543	1%
Isleño del Pacífico	5,853	1%
DE ORIGEN HISPANO	310,752	100%
Mexicano	259,219	83%
Otros Hispanos	43,673	14%
Puertorriqueños	5,938	2%
Cubanos	1,922	1%

III. EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE REUBICACIÓN

A. METODOLOGIA DE ENCUESTA

La información necesaria para la preparación de este Plan, fue obtenida principalmente por medio de entrevistas de puerta en puerta, conducidas por personal bilingue de Pacific Relocation Consultants (PRC). Un porcentaje pequeño de contactos fue hecho por teléfono, con esos individuos que de otra manera no fueron contactados personalmente. El período de las entrevistas se extendió de Julio 3 hasta la mitad de Agosto del 2001.

B. INFORMACION DE ENCUESTA DE CAMPO

El área del Proyecto incluye 41 parcelas de tierra que contienen 127 unidades de vivienda residenciales ocupadas, y 7 unidades de vivienda desocupadas. Entre las 127 unidades ocupadas, existen 14 de dueños/ocupantes y 113 de inquilinos. La información de encuesta fue obtenida de 124, ó 98% de los hogares del Proyecto. Preguntas hechas a los ocupantes se concentraron en el tamaño de vivienda y su composición, ingreso, información de renta, duración y tipo de tenencia, raza, lenguaje hablado en el hogar, problemas de incapacidad/salud, y preferencias de vivienda de reemplazo. La información contenida en este Plan esta basada en respuestas anecdotaes solamente. No se hizo ningún intento en calificar el ingreso o cualquier otra informacion proporcionada por los residentes.

1. Descripción de Vivienda

La mezcla de vivienda consiste de 17 residencias unifamiliares, y 110 unidades multifamiliares de varios numeros de recamaras, como se indica en la tabla a continuación.

TABLA 2: Vivienda en el Area del Proyecto- Numero de Unidades por Recamaras					
# de Recamaras	Sencillo	Una	Dos	Tres	Cuatro
# de Unidades	6	42	64	10	5

2. Rentas en el Área del Proyecto

Tabla 3, a continuación, proporciona una descripción de las rentas mensuales de 95 hogares. La información excluye 12 viviendas con subsidio de asistencia Sección 8, y 6 que no respondieron. Las rentas promedio son: sencillo - \$383; una recamara - \$493; dos recamaras- \$630; tres recamaras- \$785; y cuatro recamaras - \$735.

TABLA 3: Rentas en el Área del Proyecto (# de Respondientes)				
Sencillo	Una Recamara	Dos Recamaras	Tres Recamaras	Cuatro Recamaras
\$200 (1)	\$390 (1)	\$300 (1)	\$560 (1)	\$625 (1)
\$400 (3)	\$395 (1)	\$400 (1)	\$625 (1)	\$845 (1)
\$450 (2)	\$400 (6)	\$450 (1)	\$800 (2)	
	\$415 (1)	\$520 (1)	\$825 (1)	
	\$450 (1)	\$530 (1)	\$845 (2)	
	\$485 (1)	\$550 (1)	\$849 (1)	
	\$490 (5)	\$560 (1)	\$850 (2)	
	\$495 (1)	\$575 (1)		
	\$500 (2)	\$580 (1)		
	\$525 (1)	\$590 (7)		
	\$550 (4)	\$595 (2)		
	\$555 (1)	\$600 (11)		
	\$600 (1)	\$650 (1)		
	\$625 (1)	\$675 (4)		
	\$650 (1)	\$685 (1)		
	\$675 (1)	\$700 (7)		
		\$750 (2)		
		\$800 (2)		
		\$825 (1)		
		\$850 (1)		

3. Tenencia

La información de encuesta indica una población total en el Proyecto de 409 individuos, consistiendo de 264 adultos y 145 niños. La ocupación promedio combinada por hogar, para ambos tipos de unidades dueño-ocupante e inquilino-ocupante, es de 3.2 personas por unidad de vivienda. Los hogares con inquilinos, como sería de esperar, tienden a tener una ocupación mayor que las unidades de dueños/ocupantes.

Existen 23 casos de sobrecupo en las unidades de inquilinos, basados en la norma de ocupación de vivienda del Distrito. Estas normas, generalmente permiten hasta tres personas en una unidad de una-recamara, 5 personas en una unidad de dos-recamaras, 7 personas en una unidad de tres-recamaras, y 10 personas en una unidad de cuatro-recamaras.

Las referencias de vivienda a ser proporcionadas a los desplazados, reflejarán los requisitos de vivienda dictados por las normas de ocupación del Distrito. Para aliviar el sobrecupo entre los residentes del proyecto, 18 hogares requerirán una recamara adicional y 5 requerirán 2 recamaras adicionales. El tamaño de los hogares a través del proyecto es como se ilustra a continuación:

TABLA 4: Distribución de Tamaño de Hogares								
# por Hogar	Uno	Dos	Tres	Cuatro	Cinco	Seis	Siete	Diez
# de Hogares	30	31	15	12	12	15	11	1

4. Necesidades de Vivienda de Reemplazo

las necesidades globales de vivienda de reemplazo para el Proyecto, están basadas en la información de encuesta acerca del tamaño de hogares, y la aplicación de las normas de ocupación de vivienda de reemplazo del Distrito. Un resumen de los requerimientos de vivienda de reemplazo se muestra continuación en la Tabla 5.

TABLA 5: Necesidades de Vivienda de Reemplazo - Dueños e Inquilinos					
# de Recamaras	Sencillo	Una	Dos	Tres	Cuatro
Dueños	0	0	5	9	0
Inquilinos	4	27	56	21	5

5. Ingreso

Información de ingreso fue proporcionada por 110 hogares de inquilinos. De acuerdo al las normas de ingreso para el Condado de San Diego, ajustadas por tamaño familiar y como han sido publicadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EU (“HUD”), 71 hogares del área del Proyecto califican como de Muy Bajos Ingresos (50% o menos del Ingreso Medio), 30 califican como de Bajos Ingresos (80% o menos del Ingreso Medio), 9 califican como de Ingreso Moderado (de 81% a 120% del Ingreso Medio), y ninguno mas alla del 120%. El indice de ingreso anual reportado de entre los 110 respondientes fue de \$4,800-\$67,452.

TABLA 6: Niveles de Ingreso de los Hogares (110 Respuestas)			
Muy Bajo	Bajo	Moderado	Elevado
71	30	9	0

6. Origen Étnico/I idioma

Hubo 118 respuestas a las preguntas de origen étnico. Cuarenta-y-dos hogares se identificaron como Hispanos, 31 como Blancos, 29 como Africano Americano, 12 como Asiáticos y 4 se identificaron como Otros. El origen étnico no se identifico en 9 de los hogares.

Treinta-y-dos hogares (25% de los respondientes) identificaron el Español como su leguaje principal. El resto de los hogares encuestados, con la excepción de 11, consideraron el Inglés com el idioma dominante en el hogar.

TABLA 7: Población del Área del Proyecto por Origen Étnico (118 Respondientes)		
Origen Étnico	# de Hogares	% del Proyecto
Hispano	42	33%
Blanco	31	25%
Africano-Americano	29	23%
Asiático	12	9%
Otro	4	3%
No Respuesta	9	7%

7. Hogares con Ancianos/Incapacitados

Existen 9 hogares con, al menos, un individuo de 62 años o mas. De entre los respondientes con un miembro anciano, existe un individuo identificado como incapacitado físicamente. La incapacidad es de movilidad, y requerirá una unidad de reemplazo en un primer piso. Cuidado especial será necesario en este caso, y un miembro de la familia (la hija) se incluirá en este proceso.

8. Áreas Preferenciales de Reubicación

La mayoría de los residentes encuestados expresaron una preferencia de permanecer en la comunidad de City Heights, para poder mantener la matriculación de la escuela, el acceso al empleo, los recursos recreacionales y la transportación publica. Otras áreas locales mencionadas por los residentes como posibles lugares de reubicación incluyeron las áreas de Chula Vista, Sherman Heights, La Mesa, El Cajon, Spring Valley, Tierrasanta, North Park, Mission Hills, Clairemont y Pacific Beach.

IV. RECURSOS DE REUBICACIÓN RESIDENCIALES

Uno de los propósitos principales de un Plan de Reubicación, es de analizar la disponibilidad de recursos de vivienda comparable, para cumplir con las necesidades de ocupantes residenciales afectados por un proyecto propuesto. Las suposiciones sacadas del estudio de recursos llevado a cabo para este Plan, están basadas en las condiciones del mercado general manifestadas durante el período de encuesta de recursos.

A. METODOLOGÍA

La encuesta de vivienda de reemplazo fue llevada a cabo dentro de un radio de cinco millas del área del Proyecto. Las áreas de búsqueda incluyeron City Heights, North Park, University Heights, Hillcrest, Mission Hills, Normal Heights y Oak Park. El período del estudio de recursos se extendió desde la primera semana en julio, hasta los mediados de septiembre. Para llevar a cabo la encuesta se utilizaron los recursos siguientes:

- Listas de clasificados de propiedad de arriendo del periódico The San Diego Union Tribune y revistas de “propiedades de renta”.
- Encuestas extensivas conducidas en carro de áreas adjuntas al lugar del proyecto;
- Contactos con compañías de bienes raíces, y administración de propiedades sirviendo a la comunidad;
- Fuentes del Internet

B. DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA DE REEMPLAZO

1. Vivienda en Renta

Los datos de la encuesta sugieren que las rentas promedio en el área del proyecto, se aproximan al 25% por de bajo de las rentas promedio del mercado en todas las categorías de recamaras. Las rentas promedio de mercado frente a promedios de renta del área del proyecto para unidades de 1, 2 y 3 recamaras en San Diego, generalmente son más altas que las rentas del área del Proyecto y se muestran a continuación:

TABLA 8: Comparación de Rentas en el Proyecto y Rentas en el Mercado		
Numero de Recamaras	Renta Promedio de Mercado	Renta Promedio del Área del Proyecto
1 Recamara	\$625	\$493
2 Recamaras	\$845	\$630
3 Recamaras	\$1025	\$785

La encuesta de recursos de vivienda identificó un total de 295 unidades disponibles de 1, 2, 3 y 4 recamaras. La disponibilidad por numero de recamaras, y por renta está indicada en la tabla siguiente.

TABLA 9: Costo Promedio de Recursos de Vivienda de Renta Disponibles				
Numero de Recamaras	Una	Dos	Tres	Cuatro
# Encontrado	174	55	54	12
Indice de Renta	\$450-\$1,000	\$625-\$1,595	\$855-\$2,500	\$1,195-\$2,950
Renta Promedio	\$625	\$845	1025	\$1125

2. Vivienda en Venta

Hay 14 dueños en el área del Proyecto propuesto. Todos, menos un dueño, han indicado sus intenciones de volver a comprar y ocupar una vivienda de reemplazo comparable. Cinco de los hogares con dueños viven en casas de dos recamaras. Los nueve hogares restantes son de tres recamaras.

La encuesta de recursos identificó 55 viviendas de dos recamaras, con una variedad de precios desde \$124,000 hasta \$249,000, y 54 viviendas de tres recamaras con precios desde \$150,000 hasta \$279,900. El precio promedio de viviendas de dos recamaras es de \$175,000, en cuanto al precio promedio para casas de tres recamaras es \$210,000.

C. ASUNTOS RELACIONADOS

1. Desplazamiento Residencial Concurrente

Además de la adición de la Escuela Elemental Area Central, el Distrito planea la construcción de 4 adicionales escuelas elementales en el área de Mid-City que incluyen: el área Winona (alias "área Euclid"), el área de la calle 52 (alias "área Jackson/Marshall"), el área de los parques Edison/Hamilton, y el área de la escuela elemental Adams/Franklin. Los planes para la adquisición y reubicación asociados con la construcción de estas nuevas escuelas planeadas, de alguna manera coincidirían al mismo tiempo. La realización de los proyectos, y el grado en que estos afectarían la disponibilidad de vivienda de reemplazo, es una función de la aprobación oportuna del proyecto y las condiciones generales de vivienda.

Las actividades de reubicación y adquisición asociados con las escuelas elementales Central, Winona y posiblemente la calle 52, coincidirán en la parte temprana del segundo cuarto del 2002. A ese punto, la reubicación de los residentes afectados por el Proyecto del área Escuela Elemental Area Central, deberá estar de 60-70 % completadas. Basados en este concepto, los esfuerzos de reubicación para la Escuela Elemental Central no se espera que sean substancialmente impedidos por la materialización de los proyectos restantes.

2. Vivienda Temporal

No se anticipa ninguna necesidad para vivienda temporal.

V. EL PROGRAMA DE REUBICACIÓN

A. GARANTÍAS, NORMAS Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA

El programa de reubicación ha ser implementado por el Distrito Escolar Unificado de San Diego (el 'Distrito'), se apegará a las normas y provisiones de la Ley de Reubicación del Estado de California, Código Gubernamental, Sección 7260, et. seq., el Código de Regulaciones del Estado de California; y reglas, normas y procedimientos adoptados por el Distrito. De acuerdo a las guías de reubicación adoptadas, los objetivos del programa serán como sigue:

1. De informar completamente a los ocupantes elegibles del proyecto de la naturaleza, y procedimientos para obtener asistencia de reubicación y beneficios;
2. De determinar las necesidades para asistencia de cada desplazado residencial elegible;
3. De proporcionar un número adecuado de referencias a unidades comparables de vivienda decente, segura y limpia dentro de un tiempo razonable, antes del desplazamiento, y asegurar que ningún inquilino residencial sea requerido a mudarse sin una noticia de 90 días para desalojar por escrito;
4. De proporcionar información continua y actualizada acerca de oportunidades de vivienda de reemplazo;
5. De proporcionar asistencia que no resulte en trato diferente o separado debido a raza, color, religión, origen nacional, sexo, condición civil u otra circunstancia arbitraria;
6. De proporcionar información concerniente a programas de vivienda federal y estatal, y otros programas gubernamentales que proporcionan asistencia a personas desplazadas;
7. De asistir a cada desplazado en completar la formas para beneficios;
8. De hacer pagos por beneficios de reubicación de acuerdo a las guías del Estado de California, incluyendo las provisiones de la Sección de Ultimo Recurso de Vivienda, donde sea aplicable;
9. Informar a todas las personas sujetas a desplazamiento de las pólizas del Distrito en cuanto a desalojo y administración de la propiedad y,

10. De establecer y mantener un procedimiento formal de quejas, para ser usado por las personas que busquen una revisión administrativa de las decisiones, con respecto a la asistencia de reubicación.

B. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Al implementar el programa de reubicación ambos, el Distrito y PRC, se apegarán en letra y espíritu a la Sección 6012 (Participación Ciudadana) del Código de Regulaciones del Estado de California. El Distrito garantizará lo siguiente:

1. Acceso completo y oportuno a todos los documentos relevantes al programa de reubicación;
2. La provisión de asistencia técnica necesaria para interpretar los elementos del plan de reubicación y otros materiales pertinentes;
3. Una noticia general de la disponibilidad de este Plan para revisión pública, como sea requerida, 30 días antes de su adopción propuesta. Circulación del Plan, bajo petición, para todas las personas afectadas e interesadas.
4. El derecho de someter comentarios verbales o por escrito acerca del Plan, y de tener estos comentarios incluidos en el Plan cuando este sea enviado al Consejo del Distrito para su adopción;
5. Una vez que se hayan recibido los comentarios públicos, el Plan será revisado para asegurar que es posible, cumple con las normas de medio ambiente aplicables, y es compatible con el Plan General de la Ciudad de San Diego y reglas y regulaciones adoptadas por el Distrito acerca de reubicación.

C. ASISTENCIA ASESORA DE REUBICACIÓN

Los siguientes servicios específicos se proporcionarán:

1. Cada hogar en el proyecto será personalmente entrevistado para obtener información apropiada, para determinar las necesidades y preferencias acerca del reemplazo de sus acomodados.

2. Un folleto de Información Impreso (Ver Muestras a continuación) se proporcionará a cada hogar desplazado. Folletos en Español se proporcionarán bajo petición. Se obtendrán recibos firmados del folleto para verificar que se entregó este material.
3. De acuerdo al Código de Regulaciones de California, capítulo 6, Sección 6042 (c), antes del desplazamiento se hará cualquier esfuerzo razonable de proporcionar al menos tres referencias a “vivienda comparable” para los desplazados. En ningún caso se requerirá mudarse a un desplazado hasta que vivienda comparable se haya puesto disponible. Se harán encuestas de campo continuamente por PRC para poder identificar recursos de vivienda disponibles durante la duración del Proyecto.

En general, “vivienda comparable” se define como un apartamento o casa que cumple con las siguientes normas:

- (a) La unidad es decente, segura y limpia - los sistemas eléctricos, de plomería y de calefacción están en buen estado - y no se observan condiciones peligrosas evidentes.
 - (b) La unidad esta localizada en una área no sujeta a condiciones ambientales irrazonables, ya sean naturales o artificiales, y generalmente, no menos deseable con respecto a servicios públicos, transporte, facilidades comerciales y publicas, incluyendo escuelas y servicios municipales, y razonablemente accesibles a los lugares de empleo de las personas desplazadas;
 - (c) Disponible para la persona desplazada en el mercado privado, y disponible para toda persona sin importar raza, color, sexo, condición civil, religión u origen nacional;
 - (d) Dentro de las posibilidades financieras del hogar desplazado.
4. Se proveerá transportación, si es necesaria, a ocupantes desplazados para inspeccionar lugares de reemplazo dentro del área local. Asistencia especifica se ofrecería a inquilinos mayores de edad para encontrar vivienda cerca de amigos o familiares, o facilidades medicas, servicios y transporte conveniente.
 5. Se ofrecerá asistencia a los desplazados en relación con arreglos para la compra de una propiedad, el llenado de solicitudes para reemplazo de vivienda, completar las formas de reclamo para pedir beneficios de reubicación del Distrito.

6. Se dará asistencia especial, en forma de referencias, a agencias de servicio social y gubernamental, si es necesario. Agencias de referencia podrían incluir pero no limitarse a:
- (a) Administración Federal de Seguro Social
 - (b) Servicios de Vivienda Comunitaria de San Diego.
 - (c) La Comisión de Vivienda de San Diego.
 - (d) Servicio de Asesoría para Hipoteca de Vivienda de San Diego
 - (e) Departamento de Servicios Sociales del Condado de San Diego.

D. BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

Los beneficios de reubicación serán proporcionados de acuerdo con las provisiones de la Ley del Estado de California, Sección 7260 del Código Gubernamental, Título 25, Capítulo 6, Guías de Asistencia de Reubicación y Adquisición de Bienes Raíces; y las reglas, regulaciones y procedimientos del Distrito que sean aplicables. Los beneficios se pagarán a personas desplazadas elegibles, una vez que sometan las formas de reclamo y documentación al Distrito, de acuerdo con los procedimientos aprobados por el Distrito.

Planes de beneficios y requisitos específicos de elegibilidad serán detallados en una base individual con todos los desplazados. En el transcurso de entrevistas personales y visitas posteriores, cada desplazado será aconsejado de las opciones disponibles y las consecuencias de cualquier elección con respecto a la asistencia financiera.

Para poder disminuir las dificultades para los inquilinos que tengan que pagar costos de entrada (tales como primer mes y depósito de seguridad), el Distrito proporcionará pagos anticipados para asistir a los desplazados en asegurar unidades de vivienda de reemplazo. Las peticiones para pagos anticipados se procesarán oportunamente para evitar la pérdida de vivienda de reemplazo apropiada y deseable.

El Proceso de reubicación incluye: entrevista a los hogares, análisis de necesidades, referencias a vivienda de reemplazo apropiadas, la preparación y entrega de las noticias apropiadas; el archivo de documentación, las determinaciones de elegibilidad, el proceso de reclamos, la coordinación de la mudanza y otros servicios generales que tienen la intención de asistir a los desplazados. El financiamiento oportuno y un nivel apropiado de servicio para esos que serían desplazados es una parte crítica del proyecto.

1. Pago por Gastos de Mudanza Residencial

Todos los ocupantes residenciales desplazados serán elegibles para recibir un pago por gastos de mudanza, excepto como sea notado. Pagos por gastos de mudanza se harán basados en el costo actual de una mudanza profesional Ó, un pago fijo basado en una tabla por número de cuartos.

a. Costo Actual (Mudanza Profesional)

Un ocupante puede elegir que una mudanza profesional lleve acabo su mudanza. El costo actual de los servicios de mudanza, basado en al menos dos estimados aceptables, serán compensados por el Distrito en forma de pago directo a la mudanza, una vez que se presente la factura. Los costos de transporte están limitados a un distancia de 50 millas. Además de la mudanza actual, los costos asociados con la re-conexión de los servicios públicos, (ej. electricidad, gas, agua, teléfono y cable, si existiera), son elegibles para reembolso.

b. Pago Fijo (Basado en la tabla de número de cuartos)

Un ocupante podría elegir recibir un pago fijo para gastos de mudanza, basado en el numero de cuartos ocupados en la unidad de desplazamiento. En este caso, la persona desplazada toma responsabilidad completa por la mudanza. El pago fijo de mudanza incluye todos los costos de re-conexión como se describieron en (a.) anteriormente.

Como mínimo, el pago fijo de mudanza para una unidad sencilla amueblada por el inquilino es de \$575, incluyendo todos los costos de re-conexión de utilidades. La tabla actual para gastos de mudanza esta descrita en la siguiente Tabla:

TABLA 10: Tabla de Pago Fijo de Mudanza	
Unidad Amueblada por el Inquilino	
Un Cuarto	\$575
Dos Cuartos	\$750
Tres Cuartos	\$925
Cuatro Cuartos	\$1100
Cinco Cuartos	\$1,325
Seis Cuartos	\$1,550
Siete Cuartos	\$1,775
Ocho Cuartos	\$2,000
cada cuarto adicional	\$200
Unidad Amueblada por el Propietario	
Primer Cuarto	\$375
Cada cuarto adicional	\$60

2. Asistencia de Renta para Inquilinos de 90-Días que Rentan de Nuevo

Inquilinos residenciales que han establecido su residencia continua dentro del Proyecto, por un mínimo de 90 días antes de la adquisición de la propiedad por parte del Distrito y que decidan rentar de nuevo, podrían ser elegibles para recibir un Pago por Asistencia de Renta, además de un Pago por Gastos de Mudanza.

Excepto en las situaciones de “Ultimo Recurso de Vivienda” , como se describe en la Sección IV (Ver F- Pagos por Ultimo Recurso de Vivienda), y de acuerdo a la Ley de Reubicación de California, los Pagos por Asistencia de Renta están limitados a un máximo de \$5,250, basados en la necesidad mensual de vivienda por un periodo de 42 meses. La siguiente tabla muestra como se determina la necesidad mensual:

TABLA 11: Cálculo de Pago por Asistencia de Renta (Rap)		
1. Renta Anterior	\$544	Renta Anterior mas Gastos de Utilidades
-Ó-		
2. Habilidad de Pago	\$445	30% del Ingreso Mensual Bruto del Hogar*
3. Lo menor de Linea 1 o 2	\$445	
Restado de:		
4. Renta Actual Nueva	\$550	Renta Actual Nueva incluyendo Gastos de Utilidades
-Ó-		
5. Renta Comparable	\$575	Determinado por la Agencia ; incluye Gastos de utilidades
6. Menor de Linea 4 o 5	\$550	
7. Necesidad Mensual:	\$105	Reste linea 3 de Linea 6
Asistencia de Renta:		Multiplique linea 7 por 42

* El ingreso mensual bruto significa el ingreso total anual de una persona menos lo siguiente: (1) una deducción de \$500 por cada dependiente en exceso de tres; (2) una deducción del 10% del total del ingreso para una persona jefe de familia incapacitada o anciana; (3) una deducción por gastos médicos extraordinarios en exceso del 3% del ingreso total, en donde estos no sean compensados o cubiertos por fuentes de seguros u otras fuentes; (4) una deducción de cantidades razonables pagadas por el cuidado de niños miembros de la familia enfermos o incapacitados, cuando estos gastos sean determinados necesarios para el empleo del jefe de la vivienda o su esposa, excepto que esa cantidad deducida no deberá exceder la cantidad de ingreso recibida por la persona, que de otra manera podría buscar empleo en la ausencia de dicho cuidado.

3. Asistencia de Enganche para Inquilinos de 90-Días que Compren

Inquilinos residenciales, que de otra manera sean elegibles para recibir el Pago por Asistencia de Renta descrito anteriormente, podrían elegir utilizar la cantidad completa de su pago por asistencia de renta (incluyendo el Pago de Ultimo Recurso de Vivienda, si existiera) para comprar una residencia de reemplazo.

En casos en donde se incluye la elegibilidad para un suplemento de Vivienda de Ultimo Recurso, el Distrito pondrá a disposición la suma total en un solo pago, la cantidad total para ala que el inquilino califique, siempre y cuando la cantidad total sea usada como enganche y para los costos asociados con la compra de una vivienda de reemplazo. Se hará una provisión en el escrow para el retorno al Distrito de este pago, en caso que el escrow no se completara.

4. Pagos para Dueños-Ocupantes

Los dueños-ocupantes residenciales que han establecido su residencia continua, por no menos de 180 días antes de la oferta del Distrito, podrán calificar para una cantidad hasta \$22,500 en asistencia de vivienda de reemplazo. El Pago de Asistencia de Vivienda de Reemplazo será determinado en base a 3 elementos separados: (a) La Diferencial en el Precio de Compra; (b) La Diferencial del Interés Hipotecario; y (c) Gastos Incidentales.

a. Diferencia en el Precio de Compra

La Diferencia en el Precio de Compra está compuesta de tres factores:

El Precio de Adquisición del Distrito - El precio pagado por el Distrito para la vivienda del área del proyecto.

El Precio de Compra Actual - El precio actual pagado por la vivienda de reemplazo; y

El Costo de Reemplazo Comparable - El costo de una vivienda decente, segura y limpia comparable a la vivienda adquirida por el Distrito.

Para fin de determinar la diferencia en el precio de compra, el precio pagado por el hogar de reemplazo está comparado al precio de adquisición para la vivienda en el área del proyecto, y el precio de una vivienda disponible que sea decente, segura y limpia comparable a la vivienda adquirida. Si el precio de compra del hogar de reemplazo es menos que el costo de un hogar comparable, el pago se limitará a la diferencia actual. Si el precio de compra sobrepasa el costo de un hogar de reemplazo comparable, el pago se basará en el costo del hogar de reemplazo comparable.

b. La Diferencial de Interés Hipotecario

Este elemento del Pago de Asistencia de Vivienda de Reemplazo es para compensar a los dueños de vivienda por la pérdida de financiamiento favorable. El calculo del pago está basado en lo menor del préstamo actual, o la cantidad de la hipoteca nueva. Para ser elegible para este pago diferencial, la hipoteca de la vivienda adquirida por la agencia, debe de haber sido una hipoteca válida por no menos de 180 días, antes de la oferta escrita inicial del Distrito para comprar dicha propiedad.

c. Gastos Incidentales - Costos de Cierre

Este pago es para compensar por los costos de cierre únicos y no-recurrentes. Normalmente, estos incluyen el costo de un estudio de la propiedad; la preparación de una descripción legal y de escrituras; los costos de registro; el seguro del título, los sellos fiscales e impuestos de la transferencia (que no sobrepasan el costo de comprar un hogar comparable de reemplazo); la solicitud del préstamo; la originación del préstamo; los gastos de valoración; el reporte de crédito; la certificación de la solidez estructural; y la inspección de termitas, cuando esta sea requerida. Esto no incluye los gastos pagados por adelantado, tales como impuestos de la propiedad y seguro.

El Pago total por Vivienda de Reemplazo es la suma de la Diferencial del Pago de Compra, la Diferencial del Interés de Hipoteca, y los Gastos Incidentales compensables.

5. Pagos para Inquilinos de menos de 90-Días

Con la excepción de esos que califiquen para asistencia de Ultimo Recurso de Vivienda (Ver Sección IV, Parte F - Ultimo Recurso de Vivienda), esos inquilinos residenciales con residencia de menos de 90 días continuos, antes de la compra de la propiedad por parte del Distrito, serán elegibles a recibir solamente un pago por gastos de mudanza de acuerdo con la sección 1b anterior.

E. INFORMACIÓN GENERAL EN PAGOS DE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

Reclamos y documentos de apoyo para beneficios de reubicación, deben de ser completados con el Distrito dentro de 18 meses de la fecha en que el reclamante se mude de la propiedad adquirida por el Distrito. El procedimiento para la preparación y el llenado de reclamos, y el procesamiento y entrega de pagos será como se describe a continuación:

1. Los reclamantes proporcionarán toda la documentación necesaria para apoyar la elegibilidad para asistencia.
2. Las cantidades de asistencia se determinarán de acuerdo con las provisiones de los requerimientos de la Ley de Reubicación de California.
3. Formas requeridas de reclamo serán preparadas por el personal de PRC.

4. El personal del Distrito revisará y aprobará los reclamos para pagos o requerirá información adicional.
5. Los cheques del Distrito serán preparados y estarán disponibles en la oficina de PRC para su colección por los reclamantes.
6. Los pagos finales serán hechos dentro de tres semanas después que el Distrito haya confirmado que la propiedad en el proyecto ha sido completamente desalojada, y la tenencia en la unidad de reemplazo se haya verificado.
7. Recibos por pagos serán obtenidos y mantenidos en el archivo de reubicación.

F. ULTIMO RECURSO DE VIVIENDA

Una persona desplazada tiene derecho a un Pago de Reubicación Suplemental o asistencia de Ultimo Recurso de Vivienda, cuando el calculo total de elegibilidad para asistencia de renta, o pago por reemplazo de vivienda exceda \$5,250 en el caso de inquilinos, o \$22, 500 en el caso de dueños-ocupantes.

Asistencia de Ultimo Recurso de Vivienda también sera extendida para inquilinos residenciales que no cumplan con la prueba de residencia continua de 90-Dias, y que su habilidad de pago (definida como el 30% del ingreso del hogar) no sea suficiente para cubrir el costo de una vivienda de reemplazo comparable decente, segura y limpia.

Los pagos de Ultimo Recurso de Vivienda se harán en un pago completo. Inquilinos que continúen rentando recibirán los pagos después de su mudanza a vivienda de reemplazo, y la entrega de los documentos necesarios al consultor de reubicación asignado. Los pagos a inquilinos que compren vivienda de reemplazo, serán depositados directamente en una cuenta de escrow con provisiones para permitir que el Distrito recupere sus fondos si el escrow no cerrara dentro de un periodo de tiempo razonable.

G. CONSECUENCIAS DE IMPUESTOS EN BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

En general, los pagos por asistencia de reubicación no son considerados ingresos para propósitos de impuestos del Código de Ingresos de 1986, o la Ley al Impuesto Personal, parte 10 del Código de Ingreso e Impuestos.

La declaración anterior en las consecuencias sobre impuestos no están dirigidas para ser una provisión de consejos de impuestos por el Distrito, su Consejo, Agentes o sus asignados. A los desplazados se les aconseja que consulten con su propio asesor de impuestos, concerniente a las consecuencias de impuestos de pagos de reubicación.

H. PROCEDIMIENTOS DE QUEJAS

Las Pólizas de Quejas del Distrito seguirán las normas descritas en el Artículo 5, Sección 6150 et. Seq., Título 25, Capítulo 6, Normas del Programa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California. Brevemente descrito, los desplazados tendrán derecho a pedir una revisión administrativa cuando ellos se crean afectados por una determinación en cuanto a elegibilidad, la cantidad del pago de reubicación, el que no se les haya entregado referencias para vivienda comparable o las practicas de administración de propiedad del Distrito.

Las requisiciones para revisión tendrán que ser dirigidas primero al Superintendente del Distrito Escolar Unificado de San Diego o a una persona autorizada designada por el Distrito.

I. PÓLIZAS DE DESALOJO

1. Con la excepción de personas que se consideren que estén en tenencia ilícita, el desalojo de una persona desplazada no afectará la elegibilidad para beneficios de reubicación y asistencia. Los archivos de reubicación deberán estar documentados para reflejar las circunstancias específicas que envuelven el desalojo.
2. El desalojo por parte del Distrito deberá ser llevado a cabo bajo una o más de las siguientes razones:
 - a) No pagar renta, excepto en esos casos en donde el no pagar renta se deba a la falla del arrendatario (Distrito) en 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) Actos ilegales o peligrosos llevados a cabo en la unidad.
- c) Una violación material del contrato de renta y falta de corregir esa infracción dentro de 30 días de una noticia.
- d) Mantener una molestia y no corregirla después de un tiempo razonable después de una noticia.
- e) Rehusar a aceptar una, de un número razonable de ofertas para vivienda de reemplazo.
- f) Un requisito bajo las leyes estatales o locales, o circunstancias de emergencias, que no puedan ser prevenidas por un esfuerzo razonable por parte de la entidad pública.

J. FECHAS PROYECTADAS DE DESPLAZAMIENTO

La reurbanización del local del Proyecto ha estado bajo estudio por mucho tiempo. La Mesa Directiva aprobó un Reporte al Impacto del Medio Ambiente (“EIR”) en junio de este año. Medidas adicionales por la Mesa Directiva están anticipadas en noviembre, 2001.

La iniciación de los trámites -ofertas-de-comprar las propiedades requeridas, anticipadas a ocurrir en noviembre, 2001- “señalará” el comienzo del período de elegibilidad para reubicación y otros beneficios relacionados. Durante este período, los procedimientos de reubicación - incluyendo entrevistas detalladas - se llevarán a cabo con todos los inquilinos residenciales, y la reubicación comenzará en este tiempo.

En caso de que este Plan y el Proyecto no sean implementados dentro de un año de la adopción de este Plan por el Distrito, y sin embargo el Proyecto proceda en el futuro, el Distrito preparará una enmienda a este Plan de Reubicación, detallando cualquier cambio significativo que pudo ocurrir desde la preparación de este Plan.

K. COSTOS ESTIMADOS DE REUBICACIÓN

El financiamiento del proyecto está anticipado de los Fondos de la Proposición MM, y del Distrito Escolar Unificado de San Diego. La aprobación de fondos está anticipada en noviembre, 2001. El estimado de pagos de reubicación que sigue fue preparado y basado en los datos disponibles durante el período de las entrevistas para este Plan (ej. julio, agosto, 2001). El estimado de pagos relacionados a reubicación para este Proyecto es como sigue:

\$2,476,000.00
 247,600.00 (Contingencia del 10%)
\$2,723,600.00

Este presupuesto no incluye costos administrativos de reubicación; ni tampoco incluye fondos que pudieran ser usados para la adquisición de propiedades en el área del proyecto o cualquier otro servicio necesario para la implementación del Proyecto.

Si el proyecto se implementara y circunstancias aparecieran que deberían cambiar el numero de inquilinos residenciales o la naturaleza de su actividad, el Distrito autorizará fondos adicionales de compensación que pudiera ser necesario apropiar. El Distrito se compromete en apropiar los fondos necesarios en una base oportuna para asegurar completar exitosamente el Proyecto.

**MUESTRA A - FOTOGRAFÍAS DE PROPIEDADES
REPRESENTATIVAS EN EL ÁREA DEL PROYECTO**

**MUESTRA B - LIMITES DE INGRESO ANUAL DE HUD -
CONDADO DE SAN DIEGO (2000)-**

La tabla a continuación describe los niveles de ingreso por tamaño de hogar, para el Condado de San Diego, como ha sido publicado por el Departamento de Vivienda de EU.

Ingreso Medio del Area: \$56,900				
Tamaño del Hogar	Ingreso Anual Muy Bajo	Ingreso Anual Bajo	Ingreso Anual Medio	Ingreso Anual Moderado
1 Persona	19,900	31,850	39,850	47,800
2 Personas	22,750	36,400	45,500	54,650
3 Personas	25,600	40,950	51,200	61,450
4 Personas	28,450	45,500	56,900	68,300
5 Personas	30,750	49,150	61,450	73,750
6 Personas	33,000	52,800	66,000	79,250
7 Personas	35,300	56,450	70,550	84,700
8 Personas	37,550	60,100	75,100	90,150

Los Números son por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (California), División de Desarrollo de Pólizas de Vivienda, **Abril, 2001**.

MUESTRA C - FOLLETOS DE INFORMACIÓN RESIDENCIAL
-INGLÉS Y ESPAÑOL-

SAN DIEGO CITY SCHOOLS

INFORMATIONAL STATEMENT FOR FAMILIES AND INDIVIDUALS

- I. GENERAL INFORMATION
- II. ASSISTANCE IN LOCATING A REPLACEMENT DWELLING
- III. MOVING BENEFITS
- IV. REPLACEMENT HOUSING PAYMENT - TENANTS AND CERTAIN OTHERS
- V. REPLACEMENT HOUSING PAYMENT - HOMEOWNERS
- VI. QUALIFICATION FOR AND FILING OF RELOCATION CLAIMS
- VII. LAST RESORT HOUSING ASSISTANCE
- VIII. RENTAL AGREEMENT
- IX. APPEAL PROCEDURES - GRIEVANCE
- X. TAX STATUS OF RELOCATION BENEFITS
- XI. ADDITIONAL INFORMATION AND ASSISTANCE AVAILABLE

I. GENERAL INFORMATION

The premises in which you now reside are located in an area to be developed as a new elementary school by the 'San Diego City Schools' (the 'District'). As the project schedule proceeds, it will be necessary for you to move from your dwelling. You will be notified in a timely manner as to the date by which you must move.

Please read this information as it will be helpful to you in determining your eligibility and the amount of your relocation benefits under state law. We suggest you save this informational statement for future reference.

The District has retained the services of *Pacific Relocation Consultants*, a qualified professional relocation firm, to assist you. The firm is available to explain the program and benefits. Their address and telephone number is:



Pacific Relocation Consultants
3225 4th Avenue
San Diego, CA 92103
Phone: (619) 688-7980

Spanish speaking representatives are available. **Si necesita esta información en Español, por favor llame a su representante.**

PLEASE DO NOT MOVE PREMATURELY. THIS IS NOT A NOTICE TO VACATE YOUR DWELLING. However, if you desire to move sooner than required, you must contact your representative with *Pacific Relocation Consultants* so you will not jeopardize any benefits. This is a general informational brochure only, and is not intended to give a detailed description of either the law, or regulations pertaining to the District's relocation assistance program.

II. ASSISTANCE IN LOCATING A REPLACEMENT DWELLING

The District, through its representatives, will assist you in locating a comparable replacement dwelling by providing referrals to appropriate, and available housing units. You are encouraged to actively seek such housing yourself. When a suitable replacement dwelling unit has been found, your relocation consultant will carry out an inspection and advise you as to whether the dwelling unit meets decent, safe and sanitary housing requirements. A decent, safe and sanitary housing unit provides adequate space for its occupants, proper weatherproofing and sound heating, electrical and plumbing systems. Your new dwelling must pass inspection before relocation assistance payments can be authorized.

III. MOVING BENEFITS

There are two types of moving payments. You have the option of selecting either one of the following types of moving payments:

A. Fixed Moving Payment

A Fixed Moving Payment is based upon the number of rooms you occupy and whether or not you own your own furniture. The payment is based upon a schedule approved by the District, and ranges, for example, from \$375 for a tenant in one room furnished by the Lessor (Owner), to \$2,000 for eight rooms in a dwelling furnished by the Tenant (Lessee). (For details see the table below). Your relocation representative will inform you of the amount you are eligible to receive if you choose this type of payment.

FIXED MOVING SCHEDULE (CALIFORNIA)			
Occupant owns furniture		Occupant does NOT own furniture	
1 room	\$575.00	1 room	\$375.00
2 rooms	\$750.00	each additional room	\$60.00
3 rooms	\$925.00		
4 rooms	\$1,100.00		
5 rooms	\$1,325.00		
6 rooms	\$1,550.00		
7 rooms	\$1,775.00		
8 rooms	\$2,000.00		
each additional room	\$200.00		

If you select a fixed payment, you will be responsible for arranging for your own move and the District will assume no liability for any loss or damage of your personal property.

B. Actual Moving Expense (Professional Move)

If you wish to engage the services of a licensed commercial mover and have the District pay the bill, you may claim the ACTUAL cost of moving your personal property up to 50 miles. Your relocation representative will inform you of the number of competitive moving bids (if any) which may be required, and assist you in developing a scope of services for District approval.

IV. REPLACEMENT HOUSING PAYMENT - TENANTS AND CERTAIN OTHERS

You may be eligible for a payment of up to \$5,250 to assist you in renting, or purchasing a comparable replacement dwelling. In order to qualify, you must either be a tenant who has occupied your present dwelling for a least 90 days prior to the District's first offer to purchase the property, or an owner who has occupied your dwelling for between 90 and 180 days prior to the District's first offer to purchase the property.

A. Rental Assistance. If you qualify, and **wish to rent** your replacement dwelling, your rental assistance benefits will be based upon the difference, over a forty-two (42) month period, between the rent you must pay for a comparable, replacement dwelling and the lesser of your current rent or thirty percent (30%) of your gross monthly household

income. You will be required to provide your relocation representative with monthly rent and household income verification prior to the determination of your eligibility for this payment.

- OR -

- B. **Down-payment Assistance.** If you qualify, and **wish to purchase** a home as a replacement dwelling, you can apply up to the total amount of your rental assistance payment towards the down-payment and non-recurring incidental expenses. Your relocation representative will clarify procedures necessary to apply for this payment.

V. REPLACEMENT HOUSING PAYMENT - HOMEOWNERS

- A. If you owned and occupied a dwelling purchased by the District for **at least 180 days** prior to the first offer to purchase, you may be eligible to receive a payment of up to \$22,500 to assist you in purchasing a comparable replacement unit. If you owned and occupied the displacement dwelling for **at least 90 days but not more than 180 days** immediately prior to the date of the District's offer to purchase, you may be eligible for a payment of up to \$5,250. This payment is intended to cover the following items:

1. **Purchase Price Differential** - An amount which, when added to the amount for which the District purchased your property, equals the lesser of the actual cost of your replacement dwelling; **or** the amount determined by the District as necessary to purchase a comparable replacement dwelling. Your relocation representative will explain both methods to you.
2. **Mortgage Interest Differential** - The amount which covers the increased interest costs, if any, required to finance a replacement dwelling. Your relocation representative will explain limiting conditions.
3. **Incidental Expenses** - Those one time costs incidental to purchasing a replacement unit, such as escrow fees, recording fees, and credit report fees. Recurring expenses such as prepaid taxes and insurance premiums are not compensable.

VI. QUALIFICATION FOR, AND FILING OF RELOCATION CLAIMS

To qualify for a Replacement Housing Payment, you must rent or purchase and occupy a comparable replacement unit **within one year from the later of** the following:

1. For a tenant, the date you move from the displacement dwelling;
2. For an owner-occupant, the date you receive final payment for the displacement dwelling, or, in the case of condemnation, the date the full amount of estimated "just compensation" is deposited in a court of competent jurisdiction; or,
3. The date the District fulfills its obligation to make available comparable replacement dwellings.

All claims for relocation benefits must be filed with the District **within eighteen (18) months** from the date on which you receive final payment for your property, or the date on which you move, whichever is later.

VII. LAST RESORT HOUSING ASSISTANCE

In the event comparable replacement dwellings are not available when you are required to move, or if replacement housing is not available within the monetary limits described above, the District will provide Last Resort housing assistance to enable you to rent or purchase a replacement dwelling on a timely basis. Last Resort housing assistance is based on the individual circumstances of the displaced person. Your relocation representative will explain the process for determining whether or not you qualify for Last Resort assistance.

If you are a tenant, and you choose to purchase rather than rent a comparable replacement dwelling, the entire amount of your rental assistance and last resort eligibility must be applied toward the down-payment of the home you intend to purchase.

VIII. RENTAL AGREEMENT

As a result of the District's action to purchase the property where you live, you may become a tenant of the District for a period of time. If this occurs, you will be asked to sign a rental agreement which will specify the monthly rent to be paid; when rent payments are due; where they are to be paid; and, other pertinent information.

Except for the causes of eviction set forth below, no person lawfully occupying property to be purchased by the District will be required to move without having been provided with at least ninety (90) days written notice from the District. Eviction will be undertaken only in the event of one, or more of the following infractions:

- A. Failure to pay rent, except in those cases where the failure to pay is due to the lessor's failure to keep the premises in habitable condition; is the result of harassment or retaliatory action; or, is the result of discontinuation, or substantial interruption of services;
- B. Performance of dangerous illegal act in the unit;
- C. Material breach of the rental agreement and failure to correct breach within 30 days of notice;
- D. Maintenance of a nuisance and failure to abate within a reasonable time following notice;
- E.. Refusal to accept one of a reasonable number of offers of replacement dwellings; or
- F. The eviction is required by State or local law, and cannot be prevented by reasonable efforts on the part of the District.

IX. APPEAL PROCEDURES - GRIEVANCE

Any person aggrieved by a determination as to eligibility for a relocation payment, or the amount of a payment, may have his/her claim reviewed or reconsidered in accordance with the District's appeals procedure. Complete details on appeal procedures are available upon request from the District.

X. TAX STATUS OF RELOCATION BENEFITS

Relocation benefit payments are not considered as income for the purpose of the Internal Revenue Code of 1986 or the Personal Income Tax Law, Part 10 (commencing with Section 17001) of Division 2 of the Revenue and Taxation Code, or the Bank and Corporation Tax law, Part 11(commencing with Section 23001) of Division 2 of the Revenue and Taxation Code. The preceding statement is not tendered as legal advice in regard to tax consequences and, displacees should consult with independent tax advisors, or legal counsel to determine the current status of such payments.

XI. ADDITIONAL INFORMATION AND ASSISTANCE AVAILABLE

Those responsible for providing you with relocation assistance hope to assist you in every way possible to minimize the hardships involved in relocating to a new home. Your cooperation will be helpful, and greatly appreciated. If you have any questions at any time during the process, please do not hesitate to contact your relocation representative.

DISTRITO ESCOLAR DE SAN DIEGO FOLLETO DE INFORMACION PARA FAMILIAS E INDIVIDUOS

- I. INFORMACIÓN GENERAL***
- II. AYUDA PARA ENCONTRAR UNIDAD DE REEMPLAZO***
- III. BENEFICIOS DE MUDANZA***
- IV. PAGO EN REEMPLAZO DE VIVIENDA - INQUILINOS***
- V. PAGO DE REEMPLAZO DE VIVIENDA - DUEÑOS***
- VI. CALIFICACIONES PARA LLENAR RECLAMOS DE REUBICACIÓN***
- VII. PAGOS DE ULTIMO RECURSO***
- VIII. CONTRATO DE RENTA***
- IX. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN-AGRAVIO***
- X. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLE***

I. INFORMACIÓN GENERAL

La vivienda en que usted vive está en una área que va ser rehabilitado a una nueva escuela elemental por 'el Distrito Escolar de San Diego' ("el Distrito"). De acuerdo a procedimiento de la agenda, tal vez será necesario que usted se cambie de su residencia. Usted será notificado(a) con tiempo razonable hasta la fecha en que deberá cambiarse.

Por favor lea esta información, será de mucha ayuda para determinar su elegibilidad y la cantidad de beneficios en su reubicación. Le recomendamos que guarde esta información como referencia futuro.

El Distrito ha contratado los servicios de la compañía Pacific Relocation Consultants, una empresa profesional muy calificada para ayudarlo. La empresa está a su disposición para explicarle el programa y los beneficios. El dirección y numero de teléfono es:



Pacific Relocation Consultants
3225 4th Avenue
San Diego, CA 92103
Teléfono: (619) 688-7980

POR FAVOR NO SE MUDE ANTES DE TIEMPO. ESTO NO ES UN AVISO PARA DESOCUPAR SU VIVIENDA. Si usted desea mudarse antes de lo requerido, debería ponerse en contacto con la empresa Pacific Relocation Consultants para que no pierda ninguno de sus beneficios. Este es únicamente un folleto de información general y no tiene la intención de proporcionar una descripción detallada ni de la ley ni de los reglamentos relacionados que pertenecen al programa de reubicación del Distrito.

II. AYUDA PARA ENCONTRAR UNIDAD DE REEMPLAZO

El Distrito, a través de sus representantes, le ayudaran a localizar una vivienda de reemplazo proporcionándole listas de viviendas disponibles. Es importante que usted se mantenga activo buscando.

En cuanto encuentre una vivienda de reemplazo, su representante hará una inspección de la unidad para determinar si la unidad reúne todos los requisitos de una vivienda que es decente, segura y limpia. Una unidad que es decente, segura e y limpia debe proveer cupo suficiente para sus ocupantes, estar a prueba de mal temporal y sistema adecuado de calefacción, plomería, y electricidad. Su vivienda de reemplazo debe pasar una inspección antes de autorizar pagos de beneficios.

III. MUDANZA

Si tiene que mudarse debido a un proyecto del Distrito, recibirá un pago para asistirle en su cambio físico. Dos formas de pago están disponibles. Usted puede escoger uno de los tipos de pagos de mudanza siguientes:

A. Pago Fijo de Mudanza

Un Pago Fijo está basado en el número de cuartos que ocupa y si es dueño de los muebles o no. El pago está basado en un programa aprobado por El Distrito, y escala, por ejemplo, de \$375 por una habitación amueblado por el Arrendador (Dueño), hasta \$2,000 por 8 habitaciones con muebles del Inquilino (Arrendatario). (Para detalles, vea la tabla de abajo). Su representante le informará la cantidad que recibirá al ser elegible.

PAGO FIJO DE MUDANZA			
Ocupante Dueño de Muebles		Ocupante no es Dueño de Muebles	
1 cuarto	\$575.00	1 cuarto	\$375.00
2 cuartos	\$750.00	Cada Cuarto Adicional	\$60.00
3 cuartos	\$925.00	X	
4 cuartos	\$1,100.00		
5 cuartos	\$1,325.00		
6 cuartos	\$1,550.00		
7 cuartos	\$1,775.00		
8 cuartos	\$2,000.00		
Cada Cuarto Adicional	\$200.00		

Si usted escoge el pago fijo de mudanza, será responsable de su cambio y el Distrito no asumirá ninguna responsabilidad por pérdida o daño relacionado con su cambio.

B. Gastos Actuales de Mudanza (Compañía Profesional)

Si usted decide elegir una mudanza autorizada y quiere que el Distrito pague la factura, puede reclamar el costo ACTUAL del cambio de sus cosas personales hasta una distancia de 50 millas. Su representante de reubicación le informará del número de presupuestos estimativos según se requiera, y le asistirá en preparar un plan que el Distrito pueda aprobar.

IV. PAGO EN REEMPLAZO DE VIVIENDA - INQUILINOS

Usted puede ser elegible para un pago hasta de \$5,250 como ayuda para rentar o comprar una propiedad comparable. Para calificar, debe de haber sido un inquilino en residencia en su vivienda actual por lo menos de 90 días, o un dueño-ocupante que ha vivido en la vivienda por no menos de 90 días y no más de 180 días, antes de la primera oferta del Distrito para comprar la propiedad.

A. Asistencia de Renta

Si usted califica y **desea rentar** su vivienda de reemplazo, sus beneficios se basarán en la diferencia sobre un periodo de cuarenta y dos (42) meses entre la renta que tiene que pagar por una vivienda comparable, y lo menor de la renta actual o treinta por ciento (30%) de los ingresos mensuales en bruto.

Usted deberá informar a su representante de su renta y sus ingresos mensuales antes de establecer su elegibilidad para el pago.

- O -

B. Asistencia de Pago de Enganche

Si usted califica y **desea comprar** su vivienda de remplazo, puede aplicar la cantidad total de su pago de asistencia de renta para un pago de enganche. Su representante de reubicación le explicará los procedimientos necesarios para aplicar este pago.

V. PAGO DE REEMPLAZO DE VIVIENDA - DUEÑOS

A. Si Usted ha sido dueño-ocupante de una vivienda comprada por la Agencia **por lo menos de 180 días** antes de la primera oferta para comprar, será elegible para un pago de hasta \$22,500 para asistirle a comprar una vivienda de remplazo. Si Usted es dueño-ocupante desplazado que tiene **entre 90 y 179 días** de residencia en su casa inmediatamente antes de la fecha del primer oferta para comprar su propiedad, será elegible por un pago de hasta \$5,250. Este pago cubre las siguientes cosas:

1. **Diferencia en el Precio de Compra** - Una cantidad, cuando agregado con la cantidad que la Agencia pagó por su propiedad, que es igual del costo actual de su vivienda de remplazo; **o** la cantidad determinada por la Agencia que es necesaria para comprar una vivienda de remplazo comparable, cualquier es menos. Su representante le explicará los dos métodos en detalle.
2. **Diferencia en Los Gastos de Financiamiento** - Un pago que cubra el costo del aumento en los intereses, si hubiera alguno, para financiar una vivienda de remplazo. Su representante le explicara las condiciones limitadas.
3. **Gastos Incidentales** - Estos son los gastos que no ocurren que se cobran normalmente al comprador de una vivienda. Unos cargos típicos incluyen los costos de “escrow”, recordación e inspección de crédito. Fondos reservados en el proceso de “escrow” para cumplir con obligaciones de impuestos de propiedad, intereses y aseguranza de casa no son compensables.

B. **Asistencia de Renta - Opción para Dueños-Ocupantes** - Si Usted es un dueño-ocupante y elige rentar en vez de comprar una vivienda de remplazo, puede ser elegible para un pago de asistencia de renta de hasta \$5,250. El pago se basará en la diferencia entre lo que es la renta del mercado de su vivienda actual y la renta del mercado en una vivienda de remplazo comparable.

Si Usted recibe un pago de asistencia de renta como mencionado arriba, y decide después comprar una vivienda de remplazo, puede pedir un pago que es igual a la cantidad que recibirá si había comprado inicialmente una vivienda de remplazo comparable, menos la cantidad que ya recibió como pago de asistencia de renta.

VI. CALIFICACIONES PARA LLENAR RECLAMOS DE REUBICACIÓN

Para calificar por un Pago de Remplazo de Vivienda, tiene que rentar o comprar una vivienda de remplazo comparable **durante un año de lo que ocurra después de:**

1. Para inquilino, la fecha que desocupo su vivienda,
2. Para dueño-ocupante, la fecha en que recibirá pago final por su vivienda **o**, en caso de un procedimiento de condenación, la fecha del deposito de compensación justa con la corte, **o**
3. La fecha por lo cual el Distrito cumple con la obligación de recomendar por lo menos de tres viviendas de remplazo comparable.

Todos los reclamos de reubicación deben ser presentados **dentro de dieciocho (18) meses** de la fecha en la cual usted recibe el pago final por su propiedad, o la fecha en la cual se mudó, lo que ocurra después.

VII. PAGOS DE ULTIMO RECURSO

Si viviendas de reemplazo comparable no son disponibles cuando se tiene que mover, o si viviendas de reemplazo no son disponibles dentro de los límites monetarios ya citados, el Distrito le dará asistencia de último recurso para que pueda rentar o comprar una vivienda de reemplazo oportunamente. Asistencia de último recurso es basado en las circunstancias individuales del desplazado. Su representante de reubicación le explicará el proceso para determinar si califica por asistencia de último recurso.

Si es inquilino y prefiere comprar en vez de rentar una vivienda de reemplazo comparable, la cantidad total será aplicada a la residencia de reemplazo como pago de entrada.

VIII. CONTRATO DE RENTA

Como resultado de una acción del Distrito para comprar la propiedad donde usted vive, usted pasa a ser un inquilino del Distrito. En este caso, se le pedirá que firme un contrato de renta, que especificará la renta mensual, cuando pagos se vencen, donde se pagan, y otra información pertinente.

Excepto por las causas de desalojo dichas abajo, ninguna persona que legalmente ocupa una propiedad del Distrito es requerida a cambiarse si no tiene un aviso escrito por lo menos de 90 días. Desalojo es dado solamente por una o más de las siguientes razones:

- A. Falla de no pagar renta, excepto en casos donde este es debido a la falta del dueño de no mantener los predios en una condición habitable, o cuando los servicios básicos han sido discontinuados o interrumpidos por un largo plazo.
- B. La perpetración de un hecho peligroso o ilegal en los predios.
- C. La falta de mantener los términos del acuerdo de renta entre 30 días de haber sido notificado.
- D. Continuar con un desorden público, después de haber sido notificado.
- E. Después de haber recibido una cantidad razonable de referencias a viviendas de reemplazo.
- F. Cuando la evicción es requerida por leyes estatales o locales y no puede ser evitada por medio de esfuerzos del Distrito.

IX. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN-AGRAVIO

Cualquier persona con una queja por una determinación de elegibilidad en un pago de reubicación o de la cantidad de un pago, puede pedir que su reclamo sea revisado o reconsiderado de acuerdo con el procedimiento de apelaciones establecido. Los detalles completos de apelación y procedimientos están disponibles solicitándolos a el Distrito.

X. ESTADO DE IMPUESTOS POR BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

Pagos por beneficios de reubicación no son considerados como ingreso económico para el propósito del Código Interno de Ingresos de 1986, o de la Ley para Impuestos Personales, Parte 10 (comenzando con la sección 17001) de la División 2 del Código de Ingresos e Impuestos, o el Banco y la Ley de Impuestos para Corporaciones, Parte 11 (comenzando con la Sección 23001) de la División 2 del Código de Ingresos e Imposición de Tributos. La anterior declaración no es un consejo legal con respecto a consecuencias de impuestos, y personas desplazadas deben consultar con consejeros de impuestos independientes, o consejo legal para determinar el estado actual de tales pagos.

XI. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLE

Los responsables de proveer asistencia de reubicación esperan ayudarle en todas las formas posibles para minimizar la difícil tarea de reubicar a una nueva casa. Su cooperación será de mucha ayuda y gratamente apreciada. Si tiene preguntas durante el proceso, no dude en comunicarse con su representante de reubicación.

MUESTRA D - ENMIENDA NO. 1
(SUJETA A COMENTARIOS PÚBLICOS)