

Aviso de elegibilidad – Propietario residencial

INSERT DATE

INSERT NAME

INSERT ADDRESS

Programa de Asistencia para Reubicación

Aviso de Elegibilidad para Reubicación, Derechos y Garantía de 90 Días

Título del proyecto: INSERT PROJECT NAME

Número de parcela: INSERT PARCEL #

Número de persona desplazada: INSERT DISPLACEE #

Estimado/a INSERT NAME:

El día INSERT OFFER DATE, el Departamento de Transporte del Estado de Washington (WSDOT, por su sigla en inglés) presentó una oferta para comprar su vivienda ubicada en INSERT ADDRESS. De acuerdo con la información que proporcionó, usted ocupa esa vivienda desde el INSERT OCCUPIED DATE.

Aviso de elegibilidad para reubicación

Usted reúne los requisitos para recibir asistencia de reubicación de acuerdo con el Código de los Estados Unidos, 42 USC 4601 et seq., la Ley Pública 91-646, y los reglamentos de aplicación que se encuentran en el título 49 del Código de Reglamentaciones Federales, CFR Parte 24 y el Código Revisado de Washington, RCW 8.26 y los reglamentos de aplicación del Código Administrativo de Washington, WAC 468-100. El objeto de esta carta es informarle los servicios y derechos de reubicación con los que usted cuenta, de acuerdo con las leyes y reglamentaciones federales y estatales citadas anteriormente.

Garantía de 90 días

Usted no está obligado a reubicarse en forma inmediata. No se le solicitará desocupar la propiedad antes del INSERT ASSURANCE DATE, que es al menos 90 días después de la fecha en que usted recibe esta carta.

Derecho a un pago de diferencial de precios

Como propietario ocupante por más de 180 días, es posible que usted tenga derecho a un pago de diferencial de precios. Ese pago se basa en la diferencia entre el precio de adquisición de su hogar y el monto necesario para comprar una vivienda de reemplazo equiparable que esté actualmente disponible en el mercado.

A continuación, encontrará una lista de tres viviendas equiparables que se encuentran actualmente a la venta:

<u>Dirección</u>	<u>Precio de venta</u>
1.	\$
2.	\$
3.	\$

Se considera al número equiparable INSERT BEST COMP NUMBER como el más equiparable a la vivienda en cuestión. Sobre la base del precio de venta del número equiparable INSERT BEST COMP NUMBER, su diferencial de precios máximo es \$INSERT PRICE DIFFERENTIAL. Ese monto es el máximo que el WSDOT puede pagar para reducir el precio de compra de su vivienda de reemplazo. El monto de su diferencial de precios máximo se basa en el precio de venta del número equiparable INSERT NUMBER, \$INSERT AMOUNT, menos el valor tasado de su vivienda, \$INSERT APPRAISAL AMOUNT.

El monto de su diferencial de precios real se basará en el precio de compra real de su vivienda de reemplazo. Por ejemplo, si usted gasta \$INSERT PRICE OF BEST COMP o más en su hogar de reemplazo, recibirá el diferencial de precios máximo de \$INSERT MAX PRICE DIFFERENTIAL. Por cada dólar que usted gaste en su vivienda de reemplazo por debajo de \$INSERT PRICE OF BEST COMP, su diferencial de precios será de un dólar menos. Si usted recibe un monto mayor que el valor tasado para su vivienda, su diferencial de precios se reducirá.

Si usted decide no comprar una vivienda de reemplazo y prefiere alquilar, es posible que reúna los requisitos para un pago de asistencia de alquiler. Comuníquese conmigo si desea alquilar a fin de que yo pueda calcular el monto del suplemento de alquiler.

Gastos circunstanciales de compra

Es posible que usted reciba un reembolso por otros gastos circunstanciales de compra necesarios para adquirir su vivienda de reemplazo. Los gastos reembolsables pueden incluir costos por búsqueda de títulos, aranceles de registro, gastos de tasación, gastos de originación de préstamos, informes crediticios, inspección de la vivienda y otros costos aprobados. El pago de los costos se basa en diversos factores que incluyen el monto de su hipoteca actual y el costo del equiparable utilizado para computar el pago de la vivienda de reemplazo. El monto estimado de esos costos reembolsables puede determinarse una vez que usted haya recibido un estado de cuenta de cierre preliminar para la compra de su vivienda de reemplazo. Además, se sugiere realizar una inspección de la vivienda. El costo de la inspección de la vivienda será reembolsado en su totalidad por el WSDOT. Le sugerimos hacer su oferta sujeta a una inspección de la vivienda además de una inspección para garantizar que la vivienda sea digna, segura e higiénica cuando haga su oferta para comprar una vivienda de reemplazo.

Pago de diferencial de intereses de hipoteca

Es posible que usted reúna los requisitos para recibir un pago por los costos más elevados del interés de la hipoteca si la tasa de interés de su nueva hipoteca es mayor que la de su hipoteca actual. El monto exacto de la diferencia de intereses puede determinarse una vez que usted haya obtenido un compromiso de préstamo para la compra de su vivienda de reemplazo. Póngase en contacto conmigo tan pronto comience a buscar un préstamo para que podamos trabajar en conjunto con usted y su prestamista.

Derecho de mudanza

Usted puede seleccionar el pago según el esquema de una mudanza comercial, una mudanza de costo real o una mudanza por cuenta propia para trasladar sus bienes muebles. Si usted elige una mudanza comercial, el departamento solicitará los servicios de una empresa de mudanzas profesional y le pagará directamente a la empresa. El pago de una mudanza comercial se limita a un máximo de 50 millas. Si usted elige llevar a cabo una mudanza de costo real, recibirá un reembolso por la mano de obra y el equipamiento usados para trasladar sus bienes muebles. Usted deberá presentarme documentación complementaria, como recibos pagados. Si usted elige realizar una mudanza por cuenta propia con un pago según esquema, se le pagará de acuerdo con la cantidad de ambientes que reúnan los requisitos. He determinado que usted tiene INSERT NUMBER OF ROOMS ambientes que reúnen los requisitos, lo cual le da derecho a un pago para mudanza de \$INSERT SCHEDULE DOLLAR AMOUNT para trasladar sus bienes muebles. Una vez que usted decida cómo desea mudarse, deberá firmar un Acuerdo de Gastos de Mudanza.

Servicios de asesoramiento

Estaré disponible para responder cualquier consulta sobre sus derechos de reubicación. Se le brindará asistencia para completar los formularios de reclamo. Si usted lo solicita, se le brindará transporte para que pueda realizar una inspección en la vivienda de reemplazo. Si la solicita, también se le brindará información sobre otros programas federales disponibles como asistencia para vivienda de la Sección 8, beneficios por desempleo, cupones de alimentos, etc.

Cómo reclamar su derecho

Usted debe notificarme la fecha en que tiene previsto mudarse y firmar un Acuerdo de Gastos de Mudanza. Una vez que haya desocupado totalmente la propiedad, deberá planificar una inspección de desocupación conmigo. Una vez que yo haya verificado el retiro de todos los bienes muebles, prepararé un reclamo, con las firmas correspondientes, y lo presentaré para su procesamiento y posterior pago. En caso de que no se hayan retirado todos los bienes muebles, el departamento tomará las medidas correspondientes y usted será responsable del costo asociado con el retiro de los bienes muebles que hayan quedado en el lugar. Ese costo se descontará de su reclamo/pago de mudanza.

Antes de procesar los reclamos de derechos de reubicación, el Servicio de Impuestos Internos (IRS, por su sigla en inglés) solicita al WSDOT su número de identificación de contribuyente (TIN, por su sigla en inglés) o número del seguro social (SSN, por su sigla en inglés) correctos. El IRS solicita al WSDOT un formulario W-9 completo de cualquier persona a la que se le realiza un pago. Además del requisito del IRS, la Oficina de Administración

Financiera del Estado de Washington (OFM, por su sigla en inglés) exige que todas las agencias del estado usen un número de proveedor estatal para todos los pagos. Usted deberá completar y entregarme el formulario W-9 (Formulario Sustituto W-9), así como el formulario de registro de proveedores y opción de pago del estado. Eso es necesario a pesar de que los pagos de reubicación se consideran no gravables. Si usted ya completó esos formularios, hágame saber. Se recomienda completar ambos formularios antes de presentar cualquier reclamo de reubicación a fin de agilizar el proceso de pago una vez que se haga la presentación efectiva de los reclamos. Si necesita asesoramiento para completar esos formularios, contáctese con una oficina del IRS, un contador o un asesor jurídico.

Para poder tener derecho al pago de su vivienda de reemplazo, usted debe comprar (o alquilar) y ocupar una vivienda digna, segura e higiénica dentro del plazo de un año a partir de lo que ocurra más tarde de lo siguiente: (1) la fecha en que el estado realiza el pago final para la adquisición de su propiedad, (2) la fecha en que el monto total de la indemnización justa por expropiación se deposita en el tribunal, o (3) la fecha en que usted se muda de su vivienda actual. Usted tiene 18 meses después de esa misma fecha para reclamar cualquier derecho de reubicación.

Antes de firmar un acuerdo de compra o alquiler de su vivienda de reemplazo, contácteme para realizar una inspección de la vivienda. Esa inspección garantizará que la vivienda sea digna, segura e higiénica, de acuerdo con los requisitos indicados en el folleto de reubicación. La inspección debe estar completa para que pueda hacerse cualquier pago de reemplazo de vivienda.

Ocupación de la propiedad

Usted deberá firmar un contrato de locación para ocupar la propiedad pasada la fecha en que el WSDOT toma posesión de esta.

Revisión de una decisión del WSDOT y derecho de apelación

Si usted está en desacuerdo con una decisión mía o de otro especialista en reubicación sobre su elegibilidad o el monto de su derecho de reubicación, puede solicitar una revisión informal de esa decisión con una carta que explique el motivo de su queja dentro de los 30 días de recibida esa decisión a:

Washington State Department of Transportation
Relocation Assistance Program Manager
Real Estate Services
PO Box 47338
Olympia, WA 98504-7338

Usted también tiene derecho a apelar una decisión del WSDOT sobre su elegibilidad o el monto de cualquier pago sin seguir el proceso informal de revisión. El procedimiento de apelación está explicado en el Folleto del Programa de Asistencia para Reubicación y en la Carta de Aviso General que se le entregó previamente.

Nombre
Fecha
Página 5

Como se indicó anteriormente, el propósito de esta carta es brindar información específica sobre cómo se calculan sus derechos y qué debe hacer usted para reclamarlos. Firme el recibo a continuación para que conste en nuestros registros que usted recibió esta carta. No dude en contactarme por cualquier aclaración o inquietud.

Atentamente,

INSERT SPECIALIST'S NAME

Especialista en reubicación

Servicios de bienes raíces

INSERT SPECIALIST'S ADDRESS

INSERT SPECIALIST'S PHONE NUMBER AND FAX NUMBER

INSERT SPECIALIST'S E-MAIL ADDRESS

Acuse de recibo de la carta

Firma: _Fecha: _____