INSERTAR FECHA

INSERTAR NOMBRE

INSERTAR DIRECCIÓN

## Programa de asistencia para reubicación

## Aviso de elegibilidad para reubicación, Derechos y Garantía de 90 días

Título del proyecto: INSERTAR TÍTULO DEL PROYECTO

Parcela No.: INSERTAR NO. DE PARCELA

Desplazado No.: INSERTAR NO. DE DESPLAZADO

Estimado INSERTAR NOMBRE DEL DESPLAZADO:

En INSERTAR FECHA DE LA OFERTA el Departamento de Transporte de los EE.UU. (WSDOT) le ofreció comprarle su vivienda ubicada en INSERTAR DIRECCIÓN. De acuerdo con la información que ha proporcionado, usted ha ocupado esta vivienda desde INSERTAR FECHA DE OCUPACIÓN.

**Aviso de elegibilidad para reubicación**

Usted es elegible para recibir asistencia para reubicación conforme al Código de los EE.UU., 42 USC 4601 et seq., la Ley Pública 91-646 y el reglamento de aplicación que se encuentra en el Código de Regulaciones Federales, 49 CFR Parte 24 y el Código Revisado de Washington, RCW 8.26 y reglamentos de aplicación del Código Administrativo de Washington WAC 468-100. El propósito de esta carta es informarle de los servicios de reubicación y los derechos que pueden estar disponibles para usted de acuerdo con las leyes federales y estatales y los reglamentos anteriormente citados.

**Garantía de 90 días**

A usted no se le exige una reubicación inmediata. No se le exige que desocupe su propiedad antes de INSERTAR FECHA DE GARANTÍA, que es al menos 90 días a partir de la fecha de recibo de esta carta.

**Derecho de Diferencial de precios**

Como propietario ocupante de 90 días o más, usted tiene derecho a un Pago de Diferencial de Precio. Este pago se basa en la diferencia entre el precio de adquisición de su hogar y el monto necesario para comprar una vivienda comparable de reemplazo actualmente disponible en el mercado.

En lo que sigue se listan viviendas comparables actualmente disponibles para compra:

 **Dirección Precio de venta**

1. $

2. $

3. $

El número comparable INSERTAR MEJOR NÚMERO COMP se considera como el más comparable a la vivienda del individuo. Con base en el precio de venta del número comparable INSERTAR MEJOR NÚMERO COMP, su diferencial máximo de precio es $**INSERTAR DIFERENCIAL DE PRECIO**. Este 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 máximo de precio se basa en el precio de venta de número comparable INSERTAR NÚMERO, INSERTAR MONTO, menos el valor tasado de su vivienda, $INSERTAR MONTO TASADO.

El monto de su diferencial de precio **real** se basará en el precio real de compra de su vivienda de reemplazo. Por ejemplo, si usted gasta $INSERTAR PRECIO DE MEJOR COMP o más en su vivienda de reemplazo, recibirá el precio diferencial máximo de $INSERTAR DIFERENCIAL MÁXIMO DE PRECIO. Por cada dólar que usted gaste en su vivienda de reemplazo $INSERTAR PRECIO DE MEJOR COMP, su diferencial de precio será de un dólar menos. Si usted recibe más del valor tasado por su vivienda, se reducirá su diferencial de precio.

Si usted decide no comprar una vivienda de reemplazo y en lugar de ello elige alquilar, puede ser elegible para un pago de asistencia para alquiler. Por favor, lámeme si le gustaría alquilar, para así poder calcular el monto del complemento al alquiler.

**Gastos incidentales de compra**

Puede que a usted se le reembolsen algunos otros gastos incidentales de compra que se requieren para su vivienda de reemplazo. Los gastos reembolsables incluyen costos de búsqueda de títulos, gastos de registro, gastos de tasación, cuotas de originación de préstamos, reporte de crédito, inspección de la vivienda y otros costos aprobados. El pago de costos se basa en varios factores como el monto de su hipoteca actual y el costo de la vivienda comparable utilizado para calcular el pago de reemplazo de vivienda. El monto estimado de estos gastos reembolsables puede ser determinado una vez que usted reciba un extracto preliminar de cierre por la compra de su vivienda de reemplazo. Adicionalmente, se recomienda realizar una inspección de la vivienda. El WSDOT le reembolsará totalmente el costo de la inspección de vivienda. Le sugerimos que realice la oferta sujeta a una inspección de vivienda así como a la inspección de vivienda Digna, Segura e Higiénica, cuando usted ofrezca comprar una vivienda de reemplazo.

**Pago de Diferencial de intereses hipotecarios (PDIH)**

Si tiene una hipoteca legítima de 180 días, puede ser elegible para recibir pago por los costos incrementados de intereses hipotecarios si la tasa de interés de su nueva hipoteca es mayor que el de su hipoteca actual. El monto exacto del diferencial de intereses puede determinarse una vez que haya obtenido un compromiso de préstamo para la compra de su vivienda de reemplazo. Por favor, contácteme tan pronto como empiece a buscar un préstamo para que podamos trabajar con usted y con su prestador.

**Derechos de mudanza**

Usted puede elegir un pago por mudanza comercial, mudanza de costo real, o mudanza por cuenta propia, para mudar sus propiedades personales. Si elige contratar una compañía comercial de mudanza, el departamento le reembolsará los gastos reales de mudanza con base en los recibos ya pagados. El WSDOT puede pagar a la compañía de mudanza directamente, si así se solicita. El pago por una mudanza comercial está limitado a un máximo de 50 millas. Si usted elige realizar una mudanza de costo real, se le reembolsará por el trabajo y equipo utilizados para mudar sus propiedades. Debe entonces proporcionarme a mí la documentación de soporte, tal como los recibos de pago. Si usted elige realizar una mudanza por cuenta propia con esquema de pagos, se le pagará con base en el número de habitaciones elegibles. Yo he determinado que usted tiene INSERTAR NÚMERO DE HABITACIONES habitaciones elegibles, lo cual le da derecho a un pago de mudanza de $INSERTAR MONTO EN DÓLARES PROGRAMADO, para mudar sus propiedades personales. Tan pronto como haya decidido cómo quiere mudarse, debemos firmar un Acuerdo de Gastos de Mudanza.

**Asistencia de asesoría**

Yo puedo responder a cualquiera de sus preguntas sobre sus derechos de reubicación. Se le proporcionará ayuda para completar los formularios de reclamación. Si lo solicita, se le proporcionará transporte para que pueda inspeccionar viviendas de reemplazo, Si lo solicita, se le proporcionará información concerniente a otros programas disponible del gobierno, tal como el de vivienda de Sección 8, beneficios de desempleo, cupones para alimentos, etc.

**Cómo reclamar sus derechos**

Usted debe notificarme sobre la fecha en la cual planea mudarse y firmar un Acuerdo de Gastos de Mudanza. Tan pronto como haya desocupado completamente la propiedad, debe programar conmigo una inspección de desocupación. Una vez yo haya verificado que todas las propiedades personales hayan sido removidas, prepararé un formato de reclamación, obtendré las firmas apropiadas y enviaré el formato de reclamación para que se procese el pago. En caso de no haberse removido todas las propiedades personales, el departamento tomará las acciones necesarias y usted será responsable de los costos asociados con el retiro de cualquier propiedad personal que haya dejado en el sitio del desplazamiento. Este costo se deducirá de su reclamación/pago de mudanza.

Antes del procesamiento de las reclamaciones por derechos de reubicación, el Servicio de Rentas Internas (IRS) exige al WSDOT que obtenga su número correcto de identificación tributaria (TIN), o su número de seguridad social (SSN). El IRS exige al WSDOT que obtenga un formulario completo W9 de toda persona a quien se le haga un pago. Además de estos requisitos del IRS, la Oficina de Gestión Financiera de Estado de Washington (OFM - Washington State Office of Financial Management) exige que todas las agencias estatales utilicen un número estatal de proveedor, para todos los pagos. Se le exigirá que complete el formulario W9 (Formulario W9 Sustituto), así como el formulario de Registro Estatal de Proveedor & Opción de Pago (Statewide Vendor Registration & Payment Option), y que me envíe dichos formularios. Esto es necesario aun cuando los pagos de reubicación se consideren libres de impuestos. Si usted ya ha completado estos formularios, por favor, infórmeme. Se recomienda completar ambos formularios antes de enviar cualquier reclamación de reubicación, para así agilizar el proceso de pago después de haber enviado la reclamación. Si necesita asesoría sobre cómo completar estos formularios, por favor, contacte a la oficina del IRS, a un contador o a un consultor legal.

Para tener derecho a su pago de vivienda de reemplazo, debe comprar (o alquilar) **y**ocupar una vivienda digna segura e higiénica en el curso de un año después de: (1) la fecha en la cual el estado haya realizado el pago final por la adquisición de su propiedad; (2) la fecha en que se haya depositado en el tribunal el monto completo de Compensación Justa; o, (3) la fecha de mudanza de su vivienda presente. Usted tiene 18 meses después de esa misma fecha para reclamar cualquier derecho de reubicación.

Antes de firmar un acuerdo de alquiler o de compra por su vivienda de reemplazo, por favor, contácteme para realizar una inspección de la vivienda. Esta inspección garantizará que la propiedad satisface los requisitos de vivienda Digna, Segura e Higiénica anotados en el folleto de reubicación. La inspección debe haberse realizado antes de que se pueda realizar cualquier pago de vivienda de reemplazo.

**Ocupación de la propiedad**

La ocupación de la propiedad después de la fecha en la cual el WSDOT tome posesión de la propiedad exigirá que usted firme un contrato de alquiler.

**Reconsideración de una decisión del WSDOT y Derecho de apelación**

Si usted no está de acuerdo con una determinación tomada por mí o por cualquier otro especialista de reubicación acerca de su elegibilidad para, o acerca del monto de sus derechos de reubicación, puede solicitar una reconsideración informal de dicha determinación enviando una carta en la que explica su queja, en un término de 30 días después del recibo de dicha determinación, a:

Washington State Department of Transportation

Relocation Assistance Program Manager

Real Estate Services

PO Box 47338

Olympia, WA 98504-7338

También tiene el derecho de apelar una determinación del WSDOT acerca de su elegibilidad para, o el monto, del pago, sin pasar por el proceso de reconsideración informal. El procedimiento de apelación se explica en el folleto del Programa de Asistencia para Reubicación, así como en la Carta de Aviso General que previamente se le entregó.

Como ya se expuso, el propósito de esta carta es el de brindar información específica sobre cómo se calculan sus derechos, y cómo puede reclamarlos. Por favor, firme el recibo siguiente para que nuestros registros muestren que usted recibió la carta. No dude en contactarme si necesita alguna aclaración o tiene alguna pregunta.

Atentamente,

INSERTAR NOMBRE DEL ESPECIALISTA

Especialista de reubicación

Servicios Inmobiliarios

INSERTAR DIRECCIÓN DEL ESPECIALISTA

INSERTAR # DE TELÉFONO Y # DE FAX DEL ESPECIALISTA

INSERTAR DIRECCIÓN DE CORREO ELECTRÓNICO DEL ESPECIALISTA

Acuse de recibo de la Carta

Firma: Fecha: \_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_