Washington State Department of Transportation

Oficina de Servicios de Bienes Raíces

Programa de Asistencia para Reubicación Residencial

Agosto de 2014

Índice

Introducción.....

Servicios de asesoramiento para reubicación.....

Servicios de asesoramiento para reubicación.....
Asistencia residencial.....
Otros recursos además del contacto personal.....
Servicios sociales proporcionados por otras agencias…….....

Pagos por mudanza.....

Mudanza comercial.....
Pago según esquema de mudanza por cuenta propia.....
Costo real de mudanza por cuenta propia.....
Pago según esquema de costos fijos de mudanza.....
Costos de depósito….....
Casas móviles.....

Pagos de vivienda de reemplazo.....

Dignas, seguras e higiénicas (DSH).....
Pagos de vivienda de reemplazo.....

Último recurso de vivienda …….....

Asistencia.....
Pagos de reubicación no considerados ingresos……..

Por último.....

Derecho de apelación de una decisión del WSDOT.....
Notificación de la agencia al público sobre el Título VI
Residencia legal en los Estados Unidos.....
Residencia no legal en los Estados Unidos.....

Oficinas de Servicios de Bienes Raíces del Departamento de Transporte del Estado de Washington (WSDOT, *Washington State Department of Transportation*).....

Introducción

El objetivo del Programa de Asistencia para Reubicación es establecer procedimientos uniformes de asistencia para la reubicación que garanticen derechos legales y que proporcionen un tratamiento justo, equitativo y coherente a las personas que han sido desplazadas por proyectos administrados por el Departamento de Transporte del Estado de Washington (WSDOT).

El programa se administra conforme a lo establecido en la Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Políticas de Adquisición de Bienes Raíces de 1970, y sus modificatorias (Ley Uniforme o URA).

Este folleto fue diseñado para responder algunas de sus preguntas sobre los derechos de reubicación que le corresponden. La información específica acerca de la asistencia para reubicación se encuentra en la ley. Si bien se ha hecho el mayor esfuerzo para garantizar la precisión y veracidad de este folleto, éste no posee la fuerza y el efecto de la ley. De existir alguna diferencia o error, prevalecerá lo establecido en la ley. La ley se encuentra en el Capítulo 8.26 del Código Revisado de Washington (RCW, *Revised Code of Washington*) y en el Capítulo 468-100 del Código Administrativo de Washington (WAC, *Washington Administrative Code*).

Sus inquietudes son importantes para nosotros. Haremos todo lo que esté a nuestro alcance para minimizar cualquier trastorno y demás impactos del proyecto. Gracias por tomarse el tiempo para leer el folleto. Agradecemos su comprensión y cooperación.

En las páginas siguientes se analiza el programa de asistencia para reubicación.

Servicios de asesoramiento para la reubicación

Si usted es desplazado por un programa de obras públicas del estado, se le ofrecerán servicios de asistencia para reubicación con el propósito de encontrar una propiedad de reemplazo adecuada. Nuestro objetivo y deseo es serle útil y asistirlo de todas las maneras razonablemente posibles para reubicarse con éxito.

Servicios de asesoramiento para la reubicación

A continuación se incluye un resumen de la asistencia de asesoramiento para la reubicación que recibirá si es desplazado de su vivienda. El especialista en reubicación lo entrevistará personalmente para:

- Determinar cualquier requisito o necesidad especial.
- Explicar el proceso de reubicación, los derechos y los pagos.
- Ofrecer asistencia de asesoramiento para la reubicación.
- Ofrecer transporte, de ser necesario.
- Garantizar la disponibilidad de por lo menos una propiedad equiparable antes del desplazamiento.
- Ofrecerle una recomendación de propiedades equiparables.
- Suministrar el monto de derecho máximo de vivienda de reemplazo y la base para su determinación por escrito con 90 días o más de anticipación a la fecha de desocupación requerida.
- Inspeccionar los hogares de reemplazo para verificar que sean aceptablemente dignos, seguros e higiénicos (DSH).
- Proporcionar información sobre otros programas federales, estatales y locales que ofrezcan asistencia a personas desplazadas de su vivienda.

• Reducir al mínimo las dificultades de las personas para adaptarse a la reubicación suministrando un reembolso de los servicios de asesoramiento y orientación en cuanto a otras fuentes de asistencia que se encuentren disponibles.

• Aconsejarlo para obtener una inspección profesional del hogar cuando compre una vivienda de reemplazo.

Asistencia residencial

Un especialista en reubicación lo contactará personalmente para explicarle cuáles son los servicios de reubicación disponibles, los tipos de pagos de reubicación, las opciones de mudanza y los requisitos de elegibilidad para recibir los pagos de reubicación que le corresponden. Durante la primera entrevista, mediante una encuesta de ocupación, se evaluarán sus necesidades y deseos de vivienda, así como su necesidad de asistencia. No pueden exigirle que se mude a menos que pongan a su disposición por lo menos una vivienda equiparable a la que tiene y le otorguen una garantía por escrito por lo menos 90 días antes de la fecha en que se le exige que desocupe la propiedad. El Departamento de Transporte del Estado de Washington (WSDOT) le proporcionará dicha garantía en la carta de reubicación denominada "Aviso de Elegibilidad y Derechos de Reubicación y Garantía de 90 Días". Si se le permite la ocupación de la propiedad con posterioridad a la fecha en que el estado toma posesión de ella, se le exigirá la firma de un contrato de alquiler y el pago del alquiler.

Si usted lo desea, el especialista en reubicación le dará un listado actualizado de otras viviendas de reemplazo disponibles y le proporcionará transporte para ir a ver las viviendas.

La garantía de reubicación de 90 días no debe confundirse con el aviso de finalización de su contrato de alquiler, que debe darse con una anticipación de 20 días, administrado por nuestro Programa de Gestión de Propiedades (*Property Management Program*).

Otros recursos además del contacto personal

Las oficinas de reubicación se encuentran abiertas en horarios convenientes, incluso en horarios nocturnos cuando sea necesario. El personal que trabaja en la oficina de reubicación le ayudará. Las oficinas tienen acceso o pueden derivarlo a la persona o a la agencia adecuada para obtener información diversa con respecto a:

• Listados de propiedades de reemplazo disponibles

• Ordenanzas locales sobre vivienda

• Códigos de construcción

• Servicios sociales

• Depósitos de garantía

• Tasas de interés y términos

• Requisitos de los préstamos de la Administración de Veteranos (VA, *Veteran Administration*) y la Administración Federal de la Vivienda (FHA, *Federal Housing Administration*)

• Impuestos sobre los bienes inmuebles

• Literatura de educación al consumidor sobre viviendas

Servicios sociales proporcionados por otras agencias

El especialista en reubicación que le asignen puede derivarlo a los servicios que ofrecen otras agencias públicas y privadas de su comunidad. Si usted tiene necesidades especiales, el especialista hará el mayor esfuerzo para garantizarle los servicios de dichas agencias con personal capacitado que cuenta con la experiencia necesaria para ayudarle. Usted debe comentarle a su especialista en reubicación sus deseos de recibir ese tipo de servicios.

Pagos por mudanza

Las personas desplazadas de su hogar tienen derecho a recibir el reembolso de los costos de la mudanza y de determinados gastos relacionados en los que incurran para realizar dicha mudanza. A continuación se explican los métodos de mudanza y los diversos tipos de pagos de costos de mudanza.

Las opciones de mudanza se basan en uno o una combinación de los siguientes métodos:

- Mudanza comercial, hasta un máximo de 50 millas
- Mudanza por cuenta propia
  - Esquema de costos fijos de mudanza residencial
  - costo real de la mudanza (basado en documentación), hasta un máximo de 50 millas

Por favor, no se mude hasta tanto no haya conversado sobre sus planes de mudanza con su especialista en reubicación y haya firmado el "Acuerdo de Gastos de Mudanza". Si usted no avisa al WSOT sobre su mudanza con anticipación, puede poner en riesgo su derecho a recibir asistencia para la reubicación.

Puede elegir uno o una combinación de los siguientes métodos:

La Mudanza Comercial incluye:

- Carga y descarga.
- Transporte, hasta un máximo de 50 millas.
- Seguro de traslado.
- Otros costos relacionados.

Pago según esquema de mudanza por cuenta propia

Se basa en la cantidad de ambientes que tenga la vivienda de la que haya sido desplazado y en si dichos ambientes están amueblados o no.

o

Costo real de mudanza por cuenta propia

Avalado mediante documentación, es decir, recibos, facturas, gastos de transporte limitados a un máximo de 50 millas.

Mudanza comercial

Cuando la mudanza la lleve a cabo una empresa de mudanzas aprobada por el WSDOT, se le pagarán sus costos reales y razonables de mudanza y otros gastos relacionados.

El reembolso se limitará a un máximo de 50 millas de distancia. Los costos relacionados incluyen:

- La desconexión y reconexión de electrodomésticos.
- Las tarifas de reconexión de servicios públicos en el sitio de reemplazo (es decir, teléfono, cable, electricidad).
- El seguro mientras los bienes se encuentran en tránsito.

Pago según esquema de mudanza por cuenta propia

Puede optar por recibir el pago en base a un esquema de costos fijos de mudanza. El monto del pago se determina mediante el esquema que se muestra en la página siguiente. Si usted elige esta opción, no será elegible para recibir el reembolso de los gastos relacionados enumerados anteriormente. El esquema de costos de mudanza está diseñado para cubrir dichos gastos.

Costo real de mudanza por cuenta propia

Una mudanza de costo real se encuentra avalada por recibos o constancias de pago de mano de obra y equipamiento. El costo de mano de obra por hora no debe ser superior al costo pagado por una empresa de mudanza a sus empleados. Los costos de mano de obra deben estar aprobados previamente por el WSDOT. Los costos de alquiler de equipamiento deben basarse en el costo real de alquiler de los equipos pero no deben superar los costos pagados por una empresa de mudanzas.

Pago según esquema de costos fijos de mudanza

Puede optar por recibir el pago de los costos de mudanza según el siguiente esquema. La cantidad de ambientes elegibles la determina el especialista en reubicación. Normalmente, los baños no se incluyen en el conteo de ambientes.

Esquema de costos fijos de mudanza*

Para la reubicación de bienes muebles ubicados en una vivienda: El pago por mudar el contenido de una vivienda amueblada es de $300 más $50 por cada ambiente adicional.

Cant. de ambientes elegibles	Pago a ocupantes que poseen amoblamiento
1	$600
2	$800
3	$1,000
4	$1,200
5	$1,400
6	$1,600
7	$1,800
8	$2,000
Más $200 por cada ambiente adicional	

*Incluye una asignación por desplazamiento de $400 para la reconexión de servicios públicos y otros gastos varios de mudanza.

Nota: *Las cifras de esta página se actualizaron en junio de 2008.*

Nota: *La asignación por gastos y desplazamiento para una persona con efectos personales mínimos que ocupa una habitación de tipo dormitorio compartida por dos o más personas sin parentesco alguno se limita a $100.*

Costos de depósito

Depósito temporal según lo considere necesario el departamento y aprobado previamente por un

período no superior a 12 meses. La solicitud debe realizarse por escrito.

Casas móviles

Durante el proceso de valuación, puede determinarse que las casas móviles, tal como se definen en la sección **468-100-002(17) del Código Administrativo de Washington (WAC),** son bienes inmuebles o bienes muebles.

Los propietarios y/u ocupantes de casas móviles que sean desplazados por un proyecto público pueden ser elegibles para distintos tipos de pagos por reubicación en viviendas de reemplazo, según distintas situaciones relacionadas con la propiedad y la ocupación. Los requisitos de propiedad y ocupación para recibir algún derecho de vivienda de reemplazo como propietario/inquilino de una casa móvil son los mismos que para una situación de vivienda residencial. Los requisitos para un ocupante propietario/inquilino en una vivienda residencial construida típica se aplican para el ocupante de una casa móvil en todos los aspectos.

Casa móvil considerada como bien inmueble

La casa móvil se adquirirá mediante el proceso de adquisición como bien inmueble de acuerdo con los procedimientos del departamento.

Casa móvil considerada como bien mueble

El departamento no comprará la casa móvil. Usted será elegible para recibir el reembolso de los costos razonables de mudanza de su casa móvil, que incluyen los gastos de desarmado, traslado, rearmado, anclaje de la unidad y conexión a los servicios públicos.

Todos los ocupantes de la casa móvil que sean desplazados tienen derecho a percibir los costos de mudar sus bienes muebles ubicados dentro de la casa móvil y fuera de ella, dentro del predio donde se encuentra la casa móvil, utilizando las opciones de mudanza descriptas en la sección de pagos por mudanza del presente folleto, así como también de recibir servicios de asesoramiento.

Por favor, no se mude hasta tanto no haya hablado sobre sus planes de mudanza con su especialista en reubicación y haya firmado un Acuerdo de Gastos de Mudanza por escrito con el WSDOT.

Pagos de vivienda de reemplazo

Si usted es una persona desplazada, se le entregará una notificación escrita del pago máximo de reubicación que le corresponde según su situación. La notificación se le entregará con no menos de 90 días de anticipación a la fecha en la que se le exige que se mude.

Hasta tanto no se ponga a su disposición una “vivienda de reemplazo equiparable”, no pueden exigirle que se mude.

Los Pagos de Vivienda de Reemplazo pueden comprenderse mejor si se familiariza con la definición de los siguientes términos.

Equiparable: Digna, segura e higiénica

Una vivienda de reemplazo equiparable debe ser “digna, segura e higiénica” y funcionalmente similar a su vivienda actual. Si bien no necesariamente va a ser idéntica a su vivienda actual, la vivienda de reemplazo debe tener ciertos atributos.

- Cantidad similar de ambientes y de espacio habitable.
- Ubicada en una zona no expuesta a condiciones ambientales adversas.
- Generalmente, no ubicada en una zona menos deseable que la ubicación actual con respecto a servicios públicos e instalaciones públicas y comerciales.

- Actualmente disponible para usted.
- Terreno que sea típico en cuanto al tamaño para viviendas similares ubicadas en el mismo barrio o zona rural o en uno similar.
- Dentro de los recursos financieros de la persona desplazada.
- Si elige comprar una vivienda de reemplazo que no sea similar a la vivienda de donde fue desplazado, entonces el Pago de Vivienda de Reemplazo (PVR) se modificará en consecuencia. Por ejemplo, una vivienda unifamiliar no se considera similar a una vivienda multifamiliar y, por lo tanto, no es razonable aplicar el PVR total calculado para la compra de su vivienda de reemplazo.

Digna, segura e higiénica (DSH)

La vivienda de reemplazo debe ser digna, segura e higiénica. . . lo que significa que debe cumplir con todos los requerimientos mínimos establecidos por las normas federales y estatales y adecuarse a los códigos de ocupación y vivienda aplicables. La vivienda debe:

- Ser segura estructuralmente, resistentes al clima y estar en buen estado de conservación.
- Contar con un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para la iluminación y para alimentar otros dispositivos.
- Contar con un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados).
- Ser adecuada en cuanto a su tamaño con respecto a la cantidad de ambientes y al área de espacio habitable para albergar a la(s) persona(s) desplazada(s). La cantidad de personas que ocupan cada ambiente habitable utilizado para dormir no debe superar la cantidad permitida por los códigos de vivienda locales.
- Tener un baño bien iluminado y ventilado que brinde privacidad al usuario y que contenga un lavatorio, una bañera o cabina de ducha y un inodoro, todos en buen estado de funcionamiento y conectados adecuadamente a las fuentes de agua y al sistema de alcantarillado y desagüe.
- Tener un área de cocina, con un fregadero totalmente utilizable conectado adecuadamente a agua potable fría y caliente y al sistema de alcantarillado y desagüe; con espacio adecuado y conexiones a servicios públicos para la cocina y el refrigerador.
- Contar con una salida despejada a un espacio abierto seguro al nivel del suelo.
- Para las personas desplazadas que tengan alguna discapacidad, estar libres de obstáculos que pudieran impedirles el ingreso, egreso o uso razonable de la vivienda.

La inspección para garantizar que la vivienda sea digna, segura e higiénica (inspección DSH) debe llevarla a cabo su especialista en reubicación antes de firmar un acuerdo contractual por su vivienda de reemplazo.

El propósito de la inspección DSH en la vivienda de reemplazo es determinar la elegibilidad para los pagos de vivienda de reemplazo y no tiene por objeto ser ni establecer una garantía de que la vivienda de reemplazo se encuentra libre de defectos.

Se aconseja que antes de comprar la vivienda de reemplazo, contrate una inspección profesional de dicha vivienda. El costo de la inspección de la vivienda es reembolsable como gasto imprevisto de compra.

Pagos de vivienda de reemplazo

Los pagos de vivienda de reemplazo se clasifican en tres tipos básicos:

- **Diferencia de precios** para los ocupantes propietarios por 180 días o más.

- **Complemento de alquiler** para los ocupantes propietarios e inquilinos por 90 días o más.
- Asistencia para **Pago inicial** para los ocupantes propietarios por entre 90 y 179 días y los inquilinos por 90 días o más.

El tipo de pago depende de si usted es propietario o inquilino, y del tiempo que hace que vive en la propiedad que está siendo adquirida, con anterioridad a las negociaciones.

Pagos de vivienda de reemplazo para ocupantes propietarios con una antigüedad de 180 días o más

Si usted es propietario y ha ocupado su hogar de manera ininterrumpida por 180 días antes de la oferta de compra de su propiedad (propietario de 180 días), puede ser elegible para recibir un pago de diferencia de precios por el costo necesario para comprar una vivienda de reemplazo equiparable. El WSDOT computará el pago máximo que usted podrá recibir basado en la vivienda más equiparable elegida por el departamento.

Diferencia de precios

El pago de diferencia de precios es el monto por el cual el costo de una vivienda de reemplazo equiparable excede el costo de adquisición de la vivienda de donde la persona fue desplazada. El pago de diferencia de precios y los siguientes pagos son adicionales al precio de adquisición pagado por su propiedad.

Si recibe un monto mayor que el valor tasado para su vivienda en forma de cancelación administrativa, su diferencia de precios se reducirá.

• **Pago de Diferencia de Intereses Hipotecarios (PDIH)** – Puede obtener un reembolso por el aumento de los costos de intereses hipotecarios si la tasa de interés de su nueva hipoteca es superior a la de su hipoteca actual. La vivienda de donde fue desplazado tiene que haber estado gravada por una hipoteca de buena fe que haya sido un gravamen válido durante por lo menos 180 días antes del comienzo de las negociaciones.

• **Gastos circunstanciales de Compra** – También puede obtener un reembolso de otros gastos, como los costos razonables en los que haya incurrido para la inspección de la vivienda, la revisión de títulos, los gastos de inscripción y otros costos determinados resultantes de la compra de un inmueble que normalmente paga el comprador, pero que no incluyen los gastos prepagos como los impuestos sobre los bienes inmuebles y el seguro sobre la propiedad. Dichos gastos se encuentran en el formulario HUD preliminar suministrado por la compañía de títulos de propiedad. Algunos gastos reembolsados se basan en el saldo pendiente de su hipoteca actual correspondiente a la vivienda de donde ha sido desplazado. Su especialista en reubicación puede suministrarle una lista de aquellos ítems reembolsables a solicitud. Realizar una inspección profesional de la vivienda es obligatorio para el propietario/ocupante y recomendable para los inquilinos que utilizan la asistencia para el pago inicial.

Suplemento de alquiler

Si usted decide no comprar una vivienda de reemplazo y, en cambio, opta por alquilar, es posible que sea elegible para recibir un pago en concepto de suplemento de alquiler. Su especialista en reubicación puede analizar este aspecto junto a usted si le interesa esta opción.

Con el fin de ser elegible para recibir un pago por reemplazo de vivienda, usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo digna, segura e higiénica (DSH) en un plazo de un año y efectuar el reclamo de su pago por vivienda de reemplazo dentro de los 18 meses.

Nota: *Su período de reclamo de 18 meses se inicia a partir de la fecha de mudanza de la propiedad adquirida o la fecha en que usted reciba el pago final, la que sea posterior.*

Ejemplo

Cálculo de pago de diferencial de precio máximo

El WSDOT calcula el pago máximo a partir de una propiedad de reemplazo DSH equiparable y elegida por el departamento que se encuentre disponible para su compra en la actualidad. El cálculo se muestra de la siguiente manera:

Precio de hogar equiparable	$130,000
Precio de adquisición de su propiedad	-120,000
Diferencial de precio máximo	$ 10,000
Costo de adquisición	**$120,000**
Reemplazo equiparable	**$130,000**

En este ejemplo, el Pago del diferencial de precios puede ser cualquier monto hasta $10,000

Ejemplo

Cómputo de pago de diferencia del precio real

El porcentaje del pago del diferencial de precio que usted recibe depende del porcentaje que usted destina realmente a la compra de un hogar de reemplazo y del monto del diferencial de precio máximo. Suponiendo que el pago máximo es $10,000 (como se muestra en el ejemplo de la página 15), su derecho real se calcula de la manera que se indica en los siguientes ejemplos:

Comment [A1]: Insert right number.

Ejemplo A

Precio de compra del hogar de reemplazo	$130,000
Precio de adquisición de su propiedad	-120,000
Pago de diferencial del precio real	$ 10,000

Ejemplo B

Precio de compra del hogar de reemplazo	$133,500
Precio de adquisición de su propiedad	-120,000
Pago de diferencial del precio real	$ 10,000
Usted debe pagar el adicional	$ 3,500

Ejemplo C

Precio de compra del hogar de reemplazo	$127,000
Precio de adquisición de su propiedad	-120,000
Pago de diferencial del precio real	$ 7,000

Pago de vivienda de reemplazo para ocupantes por 90 días

Suplemento de alquiler

Si usted es un ocupante por 90 días o más que ha sido desplazado, es posible que sea elegible para recibir un suplemento de alquiler. Para ser elegible y recibir un pago de asistencia para alquiler, los ocupantes y los propietarios deben estar ocupando la propiedad de manera legal y efectiva durante al menos 90 días antes de que el WSDOT realice la oferta de compra de la propiedad.

Este pago se implementó con el objeto de permitirle a usted que alquile una vivienda de reemplazo digna, segura e higiénica equiparable por un período de tres años y medio (42 meses). Si usted opta por alquilar una vivienda de reemplazo y el costo del alquiler es mayor al que pagaba, es posible que sea elegible para recibir asistencia para alquiler.

El monto de su ingreso bruto total mensual también puede influir en el monto de su pago suplementario para alquiler. Su especialista en reubicación le brindará más información relacionada con este tema.

Si usted paga un alquiler bajo o no paga alquiler, el pago del suplemento de alquiler correspondiente se calculará sobre la base del precio de un alquiler de mercado.

El WSDOT calculará el pago máximo para el que usted es elegible basado en la vivienda más equiparable elegida por el departamento. El pago de asistencia para alquiler se pagará conforme a la política del WSDOT.

.A fin de pasar a ser elegible para recibir un pago por vivienda de reemplazo, usted debe alquilar y ocupar una vivienda de reemplazo DSH por un lapso de un año y también debe reclamar cualquier pago dentro de los 18 meses.

Ocupantes por 90 días

Ocupantes: *No menos de 90 días de ocupación.*

Propietarios: *Entre 90 y 179 días de ocupación*

Nota: *El término "servicios públicos" significa gastos en concepto de electricidad, gas, otros combustibles para calefacción y cocina, agua y desagües.*

Cálculo de suplemento de alquiler máximo

La diferencia mensual del alquiler es	$100
El suplemento de alquiler máximo es igual a	
la diferencia de alquiler mensual multiplicada por 42	$4,200

En este ejemplo, el Pago de suplemento de alquiler puede ser de cualquier monto de hasta $4,200

Ejemplo

Cómputo de suplemento de alquiler real

Alquiler original
$600 por mes (incluye servicios públicos)

Alquiler de reemplazo $675 por mes
(incluye servicios públicos)

En este ejemplo, el Pago de asistencia para alquiler real por más de 3½ años es $3,150 ($75 de diferencia por 42 meses)

Asistencia para pago inicial

Como ocupante por 90 días, usted puede utilizar el monto total de su suplemento de alquiler o $5,250, el que sea mayor, como un subsidio para pago inicial y pagar algunos Gastos circunstanciales en la compra de una vivienda de reemplazo.

Los Gastos circunstanciales incluyen los costos razonables de la inspección de la vivienda, la revisión de títulos, los gastos de inscripción y otros costos determinados resultantes de la compra de un inmueble, pero que no incluyen los gastos prepagos como los impuestos sobre los bienes inmuebles y el seguro sobre la propiedad. Es posible que usted reúna las condiciones para recibir el reembolso de los cargos por asunción o generación de préstamos, si esos cargos son normales para las transacciones de bienes inmuebles en su distrito y no representan

intereses pagados en forma anticipada. El monto combinado del pago inicial y los gastos circunstanciales no puede exceder el monto del pago calculado como asistencia para alquiler.

Se recomienda firmemente que se realice una inspección profesional de la vivienda de reemplazo antes de la compra.

> Reiteramos que, a fin de que sea elegible para recibir un pago de reemplazo de vivienda, usted debe comprar y ocupar una vivienda de reemplazo DSH dentro del plazo de un año y realizar el reclamo del pago que le corresponde en concepto de vivienda de reemplazo dentro de los 18 meses.
>
> ***Nota:*** *Los ocupantes propietarios también están limitados a un monto que no supere el diferencial de precios al que tendrían derecho si fueran clasificados como propietarios por 180 días o más.*

Ejemplo

Asistencia para pago inicial

Se pagará en ocasión del reemplazo…

.compra y ocupación en el término de un año.

Hasta el monto de asistencia para alquiler calculado o $5,250, el importe que sea mayor.

Último recurso de vivienda

Asistencia

Normalmente, se dispondrá de una cantidad adecuada de viviendas para la venta y el alquiler, y los derechos otorgados serán suficientes para permitirle la reubicación en una vivienda equiparable. Sin embargo, es posible que haya proyectos en ciertos lugares donde dicha provisión sea insuficiente para proveer de una vivienda a aquellas personas desplazadas.

Si no se encuentra disponible una vivienda equiparable o el pago por vivienda de reemplazo supera el máximo reglamentario de $5,250 para un ocupante por 90 días o supera el máximo reglamentario de $22,500 para un ocupante propietario por 180 días, se suministrará una vivienda en el marco de un proceso administrativo denominado Último recurso de vivienda.

Para aquellas personas desplazadas que no cumplan con los requisitos de plazo de ocupación, se dispondrá de una asistencia adicional a través del Último recurso de vivienda.

Se puede suministrar la vivienda necesaria mediante las siguientes opciones, por ejemplo:

- Comprar una propiedad residencial existente y equiparable y alquilársela a una persona desplazada.
- Reubicar y restaurar (si es necesario) una vivienda de donde fue desplazado a fin de que quede disponible para un propietario desplazado.
- Comprar, restaurar y/o construir ampliaciones a una vivienda existente para equipararla a la propiedad de donde la persona fue desplazada,
- Comprar terrenos y construir una vivienda de reemplazo nueva equiparable a la propiedad del desplazamiento cuando no se encuentren disponibles otras propiedades equiparables.
- Comprar una vivienda existente, eliminar los obstáculos y/o restaurar la estructura a fin de alojar a una persona desplazada cuando no se encuentren disponibles viviendas de reemplazo equiparables.
- Pagar un excedente del máximo reglamentario $5,250 o límite de pago $22,500 a personas para que provean de la financiación o vivienda necesaria.

Existe una gran flexibilidad para la implementación del programa Ultimo recurso de vivienda.

Usted tiene libertad de opción en la selección de la vivienda de reemplazo. El WSDOT no le exigirá a ninguna persona desplazada, sin su consentimiento por escrito, que acepte la vivienda de reemplazo proporcionada por dicho departamento. Si decide no aceptar la vivienda de reemplazo ofrecida por el WSDOT, es posible que pueda asegurarse una vivienda de reemplazo en forma independiente, siempre que cumpla con las normas de vivienda del WSDOT. Si usted es elegible para recibir una vivienda de reemplazo conforme al programa Último recurso de vivienda, el especialista en reubicación le informará esa situación y le explicará el programa mencionado.

Pagos de reubicación no considerados ingresos

Los pagos de reubicación no se consideran ingreso a los efectos del Código de Impuesto Internos de los Estados Unidos de 1986 (*Internal Revenue Code of 1986*).

Por último…

Si usted no está de acuerdo con la determinación que tome el WSDOT en relación con su elegibilidad o con el monto de su derecho a reubicación, puede solicitar una reconsideración informal de esa determinación, mediante el envío de una carta explicando el motivo de su queja dentro de los 30 días posteriores a la recepción de la determinación a:

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

Si usted no está de acuerdo con la decisión de reconsideración del Administrador del Programa de Asistencia para Reubicación, puede solicitar una audiencia de resolución judicial como se describe en la sección “Derecho de apelación de una decisión de WSDOT” a continuación.

Derecho de apelación de una decisión del WSDOT

Usted también tiene derecho a apelar una determinación del WSDOT que incluya la decisión de un especialista en reubicación y la decisión del Administrador del Programa de Asistencia para Reubicación, sin solicitar la reconsideración por parte del Administrador del Programa de Asistencia para Reubicación, y completando una solicitud de audiencia de resolución judicial ante un juez de derecho administrativo de la Oficina de Audiencias Administrativas. Puede presentar una solicitud de audiencia de resolución judicial conforme al **Capítulo 468-100, Sección 010 del Código Administrativo de Washington** (WAC, *Washington Administrative Code*) dentro de los 60 días de recepción de la decisión del WSDOT explicando, por correo certificado, correo registrado o personalmente, que desearía apelar y dirigir dicha solicitud a:

Washington State Department of Transportation
Office of the Secretary
Transportation Building
310 Maple Park Drive
Olympia, WA 98504-7316

Notificación de la agencia al público sobre Título VI

Por la presente, la agencia notifica que es la política de la agencia garantizar el cumplimiento total del Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, la Ley de Restauración de Derechos

Civiles de 1987 y reglamentos y normativas relacionadas de todos los programas y las actividades. El Título VI exige que ninguna persona en los Estados Unidos de América debe, por cuestiones de raza, color, sexo, país de origen, discapacidad, edad o religión, ser excluida de participar, negársele beneficios o ser discriminada de alguna otra manera en el marco de ningún programa o actividad por el que la agencia reciba asistencia financiera del gobierno federal.

Toda persona que crea que ha sido agraviada por una práctica discriminatoria contraria a la ley en el marco del Título VI tiene derecho a presentar una queja formal ante la agencia. Toda queja de ese tipo debe ser presentada por escrito y ante un Especialista en Título VI de la agencia dentro de los ciento ochenta (180) días posteriores a la fecha del presunto episodio discriminatorio. Los Formularios de queja por discriminación del Título VI pueden obtenerse en esta oficina sin costo para quien presenta la queja, llamando al 360-705-7083.

Residencia legal en los Estados Unidos

La legislación federal exige la certificación de la condición de residencia. Se le solicitará que firme un formulario que certifique que usted reside legalmente en los Estados Unidos antes de poder iniciar el proceso de reubicación.

Residencia no legal en los Estados Unidos

Toda persona extranjera que resida no legalmente en los Estados Unidos no es elegible para recibir servicios de asesoramiento sobre reubicación ni para recibir pagos por reubicación, a menos que tal no elegibilidad surja de una dificultad excepcional y extremadamente inusual de un cónyuge, padre, madre o hijos que califique(n) como se encuentra definido en el **Capítulo 468-100, Sección 208 del Código Administrativo de Washington** (WAC, *Washington Administrative Code*).

Oficinas de Servicios de Bienes Raíces del Departamento de Transporte del Estado de Washington (WSDOT, *Washington State Department of Transportation*).

1. Northwest Region (**Región Noroeste)**
(Seattle/Everett/Bellingham)
15700 Dayton Avenue N
PO Box 330310
Seattle, WA 98133-9710
206-440-4160

2. **North Central Region (Región Central Norte)**
(Wenatchee/Moses Lake/Okanogan)
1551 N Wenatchee Avenue
Wenatchee, WA 98801-1156
509-667-2936

3. Olympic Region (**Región Olímpica)**
(Tacoma/Olympia/Port Angeles/Aberdeen)
5720 Capitol Boulevard
PO Box 47440
Olympia, WA 98504-7440
360-357-2697

4. Southwest Region (**Región Sudoeste)**
(Vancouver/Raymond/Chehalis/Goldendale)
11018 NE 51st Circle Street
Vancouver, WA 98682-6686
360-905-2149

5. South Central Region (**Región Central Sur)**
(Yakima/Ellensburg/Tri-Cities/Clarkston)
2809 Rudkin Road
Union Gap, WA 98903-1648
509-577-1650

6. Eastern Region (Región Este)
(Spokane/Colville/Ritzville/Pullman/Republic)
2714 N Mayfair Street
Spokane, WA 99207-2090
509-324-6286

HQ. Headquarters and Mega Projects (Centro de Operaciones y Megaproyectos)
7345 Linderson Way SW PO Box 47338
Tumwater, WA 98501 Olympia, WA 98504-7338
360-705-7307