

**LA ESCUELA ELEMENTAL
DE
FLORENCE GRIFFITH-JOYNER**

Plan de Reubicación Final

Distrito Escolar de San Diego

**Centro de Facilidades y Operaciones
Administrativas y Mantenimiento
4860 Ruffner Street
San Diego, CA 92111-1522**

**Preparado por:
Overland Resources, Inc.
24422 Avenida De La Carlota, Suite 275
Laguna Hills, CA 92653
(800) 901-5263**

13 de Mayo 2003

MESA DE CONTENIDOS

Introducción	1
LUGAR DE PROYECTO Y SU DESCRIPCIÓN	
Área de proyecto.....	2
Descripción de proyecto	3
Demográficas y Características de Vivienda	4
Fotografías del proyecto.....	6
IMPACTO RESIDENCIAL DE REUBICACIÓN RECURSOS DE REEMPLAZO	
Evaluación de Necesidades.....	9
Ocupantes Residenciales del Proyecto	9
Necesidades Especiales.....	11
Las Preferencias de Área de Reubicación y Las Necesidades	11
Sitios Residenciales de Reemplazo.....	12
Sección de Vivienda Temporal	13
El Desplazamiento Residencial Concurrente.....	14
PROGRAMA RESIDENCIAL DE REUBICACIÓN	
Programa de Estándares.....	14
La Participación de Residentes/La Revisión del Plan	15
Programa de Asistencia Residencial de Reubicación	15
Categorías de Beneficios de Reubicación	18
Póliza de Desahucio.....	17
Póliza de Apelación	17
Las Fechas Proyectadas del Desplazamiento	18
Vivienda de Último Recursos	19
Costos Estimados de Reubicación.....	20
APÉNDICES	
Apéndice A	Información General (INGLÉS)
Apéndice B	Información General (ESPAÑOL)
Apéndice C	Guía de Reubicación Residencial (INGLÉS)
Apéndice D	Guía de Reubicación Residencial (ESPAÑOL)
Apéndice E	Sección de Comentarios (ESPAÑOL)

INTRODUCCIÓN

El Distrito Escolar de San Diego, (Distrito), ha propuesto la construcción de una Escuela Primaria en la área de Florence Griffith-Joyner utilizando fondos de Proposición MM. La Escuela podría acomodar 700-900 estudiantes, el personal, maestros y ayudara con la presión de inscripción en las Escuelas que ya existen en la zona de Florence Griffith-Joyner.

El Distrito ha retenido los servicios de Overland Resources, Inc., para preparar el Plan de Reubicación, (Plan). El propósito del Plan es proveer el Distrito con información tocante el impacto potencial que tendrá el proyecto con los ocupantes en las áreas afectadas. El Plan ofrece:

- Los resultados de la evaluación de necesidades de los ocupantes de el área.
- Un estudio de viviendas disponibles de reemplazo.
- Un resumen del propuesto Plan de Reubicación del Distrito.

El Distrito también toma en cuenta las pólizas y procedimientos necesarias para los procesos y reglamentos establecidos por la Ley de Asistencia de Reubicación Gubernamental del Estado de California, Código Sección 7260 et seq. (CRAL) y las Guías del Programa de Reubicación y Adquisición de Bienes y Raíces, Capítulo 6, sección 6000 et seq., (Directrices).

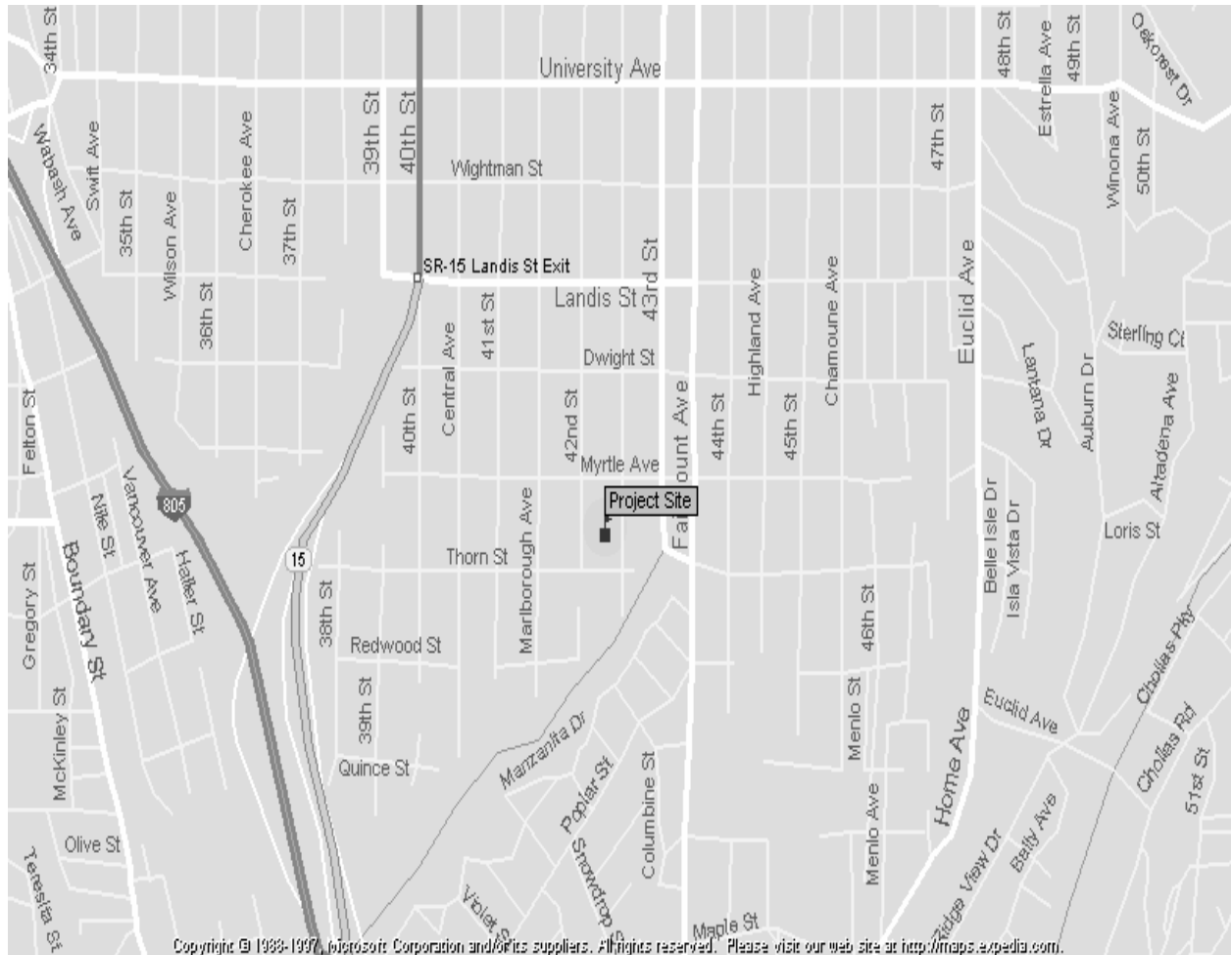
El Plan esta organizado entre tres secciones. El primero da un resumen de el área del proyecto incluyendo las demográficas, características y fotos relacionadas con la obra. La segunda sección describe el impacto potencial de Reubicación sobre las necesidades de los presentes ocupantes y examina los recursos de viviendas de reemplazo para sus necesidades. La sección final presenta el Programa de Reubicación del Distrito, incluyendo información legal y pólizas relacionadas con el programa. Varios apéndices justifican información anteriormente presentada en el Plan.

LUGAR DE PROYECTO Y SU DESCRIPCIÓN

Área de Proyecto

El propuesto proyecto esta localizado en la Comunidad de City Heights de la Ciudad de San Diego, Condado de San Diego, California, aproximadamente cuarto de milla de la Autopista (15) de Escondido y de la Autopista 805 y menos de media milla al sur de University Avenue. La figura 1 debajo es un mapa que muestra el área regional del proyecto.

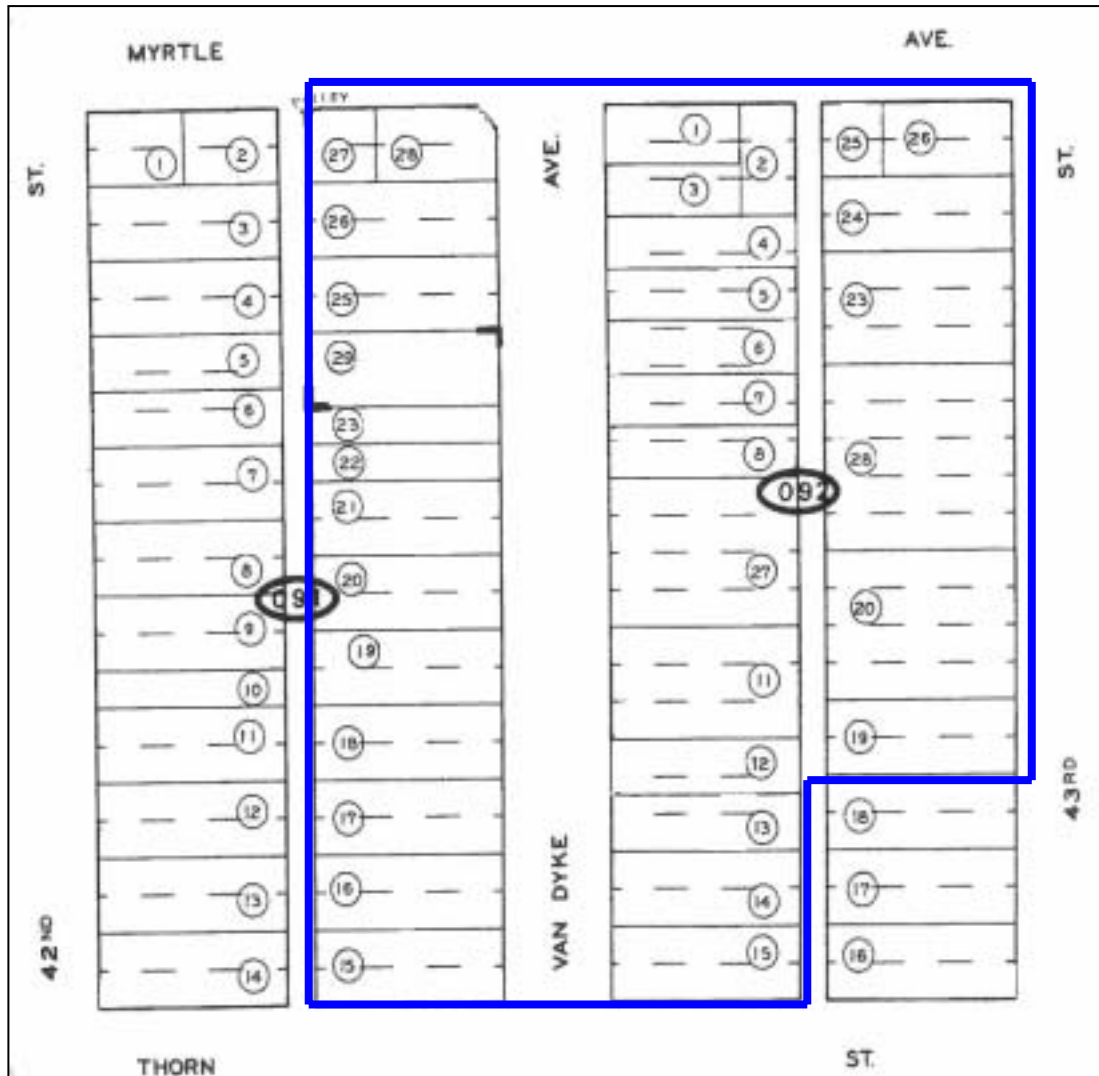
Figura 1: Mapa de Área Regional del Proyecto



Descripción del Proyecto

El área del proyecto es atada por la Avenida de Myrtle al norte, la Calle 43 al este, la Calle Thorn al sur, y al callejón que linda con las propiedades orientales en la Calle 42 al oeste. Debido a la topografía, el sitio de proyecto excluye una porción pequeña del rincón del sudeste del sitio. La porción excluida es localizada al este del callejón entre la Calle 43 y la Van Dyke, y extiende aproximadamente 200 norte de pies de la frontera sureña, terminar en un terreno vacío existente. El detalle del área se muestra en la Figura 2 abajo.

Figura 2: Mapa de Plat del Tasador de Impuestos Representando el Sitio del Propuesto Proyecto.



Demográficas y Características de Vivienda

Como se menciona en la sección de arriba, el sitio propuesto, esta dentro de la comunidad de City Heights en la Ciudad de San Diego. Por esta razón, el lugar esta en el código postal de 92102. Los dos datos demográficos estaran presentado por código postal y como referencia, el Condado entero de San Diego.

Población

Tabla 1 muestra la población, numero de casas, y la densidad de población en cada uno del las areas geograficas

Tabla 1: Area Geografica, Población, Casas y Densidad de Población

Area	Poblacion	Unidades en Total	Unidades Ocupados	Densidad de la población (personas por la casa)
Radio de un milla	52,638	14,731	13,811	3.56
San Diego County	2,911,468	1,039,089	974,423	2.89

Source: February 2003 Claritas, Inc. and SANDAG Census 2000

La Cantidad de Casas

Numero total de Unidades de Casa:

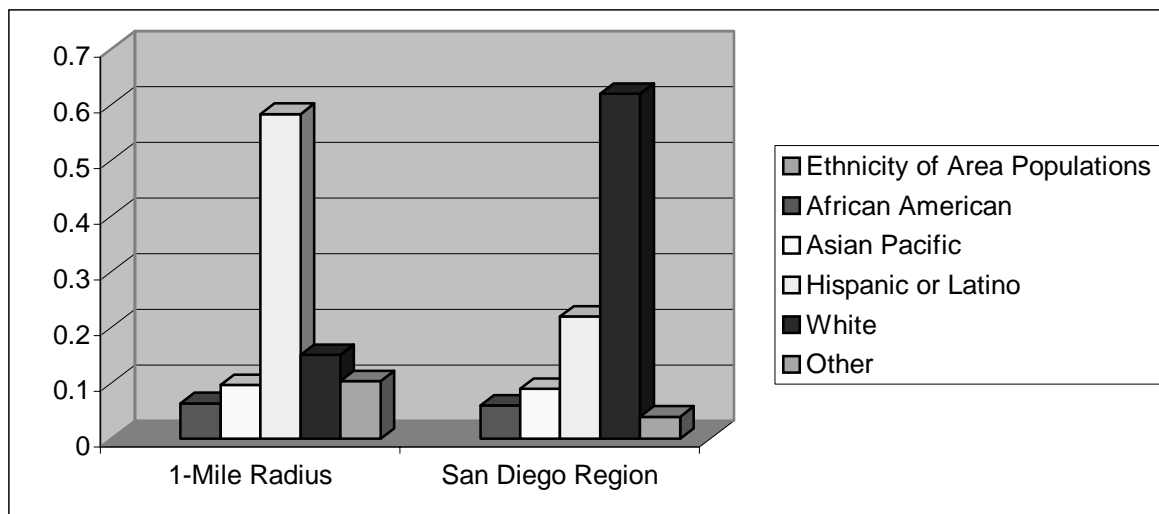
- Radio de un milla 10,902 unidades
- El condado de San Diego 1,039,089 unidades

Proporcion vacante

- 1.4%
- 1.1%

Figura 3, sección de abajo, ilustra composición étnica de los dos proyectos, código postal y toda la area regional de San Diego. La evidencia en la sección de abajo, muestra que la población dentro del area del proyecto, código postal , predomina la Raza Hispano.

Figura 3



Source: February 2003 Claritas, Inc.

Indicadores Económicos

Hay varios indicadores relacionados con la posición económica disponible, por el informe de SANDAG. Los datos de ingresos de vivienda se resumen en la Tabla 2 debajo, utilizando las mismas zonas geográficas, en cuanto a las otras medidas demográficas. La diferencia entre los niveles de ingresos de código postal del área del proyecto y la región de San Diego es totalmente significativa. El área inmediatamente alrededor del proyecto tiene considerablemente hogares de ingresos bajos o medios y un gran porcentaje de la población está en la categoría de bajos ingresos, bajo \$15,000 por año, que en la Región de San Diego en total.

Tabla 2:
Distribución de Ingresos de Vivienda (2000), Ingresos Medios de Vivienda (2000)

Area	Income Category					Median Household Income
	Less than \$15,000	\$15,000 - \$34,999	\$35,000 - \$49,999	\$50,000 - \$99,999	\$100,000 and over	
92105 zip code	25.7%	36.9%	18.3%	17.4%	0.2%	\$27,706
San Diego Region	10.8%	25.1%	18.4%	32.7%	13.0%	\$46,503

Source: January 1, 2000 SANDAG Census

Fotografias del Proyecto



Fotografias del Proyecto



Fotografias del Proyecto



Impacto Residencial de Reubicación y Recursos de Reemplazo

Evaluación de Necesidades

Una encuesta fue conducida para entender las características y necesidades de reubicación de los ocupantes en el área del propuesto proyecto. La información fue obtenida conduciendo breves entrevistas con muchos de los ocupantes, como fue posible. Esfuerzos substanciales se hicieron para avisar a todos los ocupantes. Todos los ocupantes se les mando una notificación escrita solicitando una entrevista. Adicionalmente, de puerta en puerta y por teléfono se hizo el intento de entrevistar a todos los ocupantes. Cada ocupante fue animado a responder, para asegurar que sus necesidades fueran consideradas en el Plan. Las entrevistas fueron conducidas en Español y Inglés como fue necesario.

Al tiempo de las entrevistas (octubre y noviembre, 2001), fueron identificadas 18 unidades residenciales. De éstas unidades, por lo que parece, 16 tienen ocupantes. Entrevistas fueron conducidas con 15 de las 16 viviendas residenciales.

Ocupantes Residenciales del Proyecto

Con éxito se entrevistaron 94 por ciento de los ocupantes de vivienda. Nosotros conseguimos información general tocante a la vivienda que no fue posible entrevistar, de los vecinos. Para el propósito de terminar el Plan de Reubicación, nosotros asumimos que los datos de las viviendas entrevistadas representan adecuadamente en su totalidad la población desplazada. Cincuenta y nueve ocupantes residenciales, inclusive 43 adultos y 16 niños, fueron identificados viviendo dentro el lugar del proyecto al tiempo de las entrevistas. Esto no incluye los ocupantes potenciales de las dos unidades vacantes. Asumiendo un promedio de 3.7 personas por vivienda (el promedio de densidad de las viviendas entrevistadas), en total numero potencial de ocupantes desplazados del lugar del proyecto (incluyendo las viviendas vacantes) fuera 67 personas.

Ocupación

Identificamos que nueve casas estan ocupadas por sus dueños, siete casas ocupadas por inquilinos y dos casas vacantes. El término de la ocupación es importante en reubicación por dos razones: Para entender las necesidades de cada ocupante y hacer un estimado del tipo de beneficios que cada ocupante tiene el derecho a recibir.

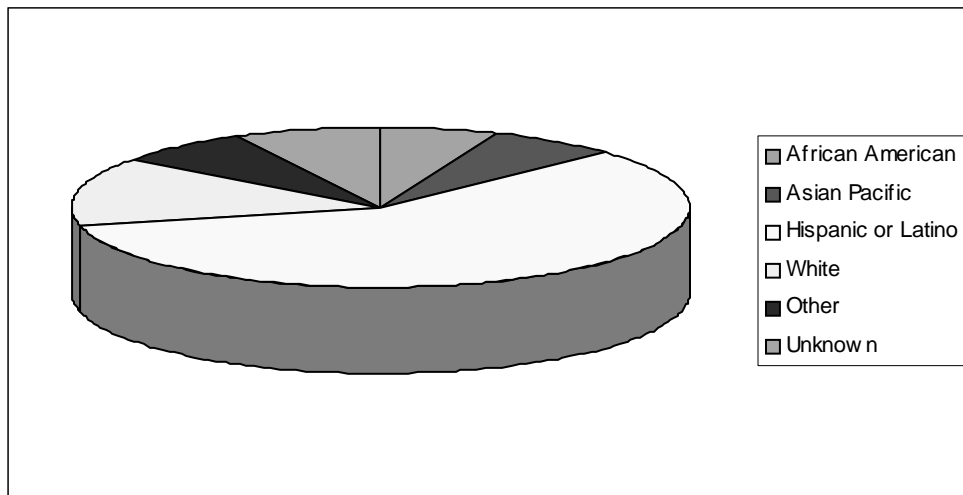
Tabla 3: Término de la Ocupación, (Viviendas Residenciales)

Periodo de tiempo	# de personas	% de personas
Menos de un año	18	12.1%
1-5 años	69	46.3%
5-10 años	28	18.8%
10-15 años	24	16.1%
15-20 años	3	2.0%
20-30 años	4	2.7%
Over 30 años	3	2.0%

Aproximadamente 42% de los residentes tienen más de cinco años viviendo en sus hogares y más de la mitad tiene viviendo más de treinta años.

Afiliación Étnica

La afiliación étnica de las personas viviendo en el área del proyecto es muy importante, cuando se está considerando reubicación. Muchas veces, una alta parte de los ocupantes del proyecto expresan su deseo de mudarse a una área similar a su comunidad; entendiendo el grupo étnico cuando se está buscando un área de reemplazo es una parte muy importante, para identificar una comunidad similar. En la Figura 4, en la sección de abajo, se representa que la mayoría de viviendas entrevistadas están ocupadas por Latinos.



Idioma

El idioma es un factor integrante cuando se está organizando un programa de reubicación. Las Leyes de Reubicación, las pólizas y los procedimientos son complejos y pueden ser difícil de explicar aún cuando ambos, el consejero de reubicación y el ocupante hablan el mismo idioma. Diferentes idiomas hacen la comprensión del proceso de reubicación aún más difícil el reto. Es esencial que los consejeros de reubicación tomen las medidas necesarias para comunicarse eficazmente con los ocupantes del proyecto.

Como muestra la Tabla 4 en la sección de abajo, Español es el idioma principal de casi la mitad de las familias entrevistadas. Overland tiene varios miembros de su personal que dominan el Español, que ayuda con las entrevistas. Si el proyecto procede, esfuerzos parecidos serán utilizados para cumplir con las necesidades con la idioma de los ocupantes del proyecto durante el proceso actual de reubicación.

Tabla 4: Idioma Principal de los Residentes de Viviendas

Idioma	Porcentaje
Español	76%
Inglés	24%

Ingresos

Los Estados Unidos, Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano, (HUD), ha establecido limites de ingresos para determinar la elegibilidad del Programa HUD Sección 8, Programa de Vivienda. Los limites tambien son considerados para determinar la elegibilidad de vivienda, cuando se esta considerando Vivienda de Ultimo Recursos, (discutido en la sección de abajo)

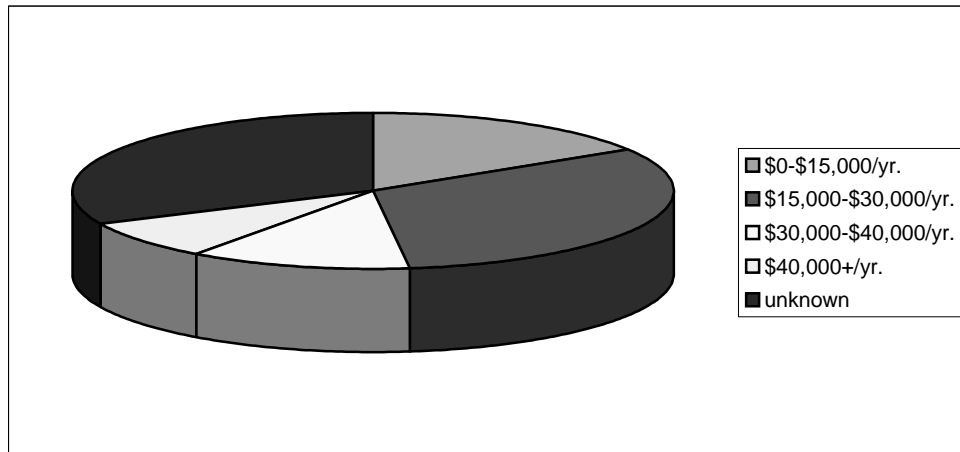
Tabla 5: Vivienda y Desarrollo Urbano, Limites de Ingresos, Condado de San Diego

Establecidos	Numero de Personas en la Familia							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Ingresos Muy Bajo	\$21,050	\$24,050	\$27,050	\$30,050	\$32,450	\$34,850	\$37,250	\$39,650
Ingresos Bajo	\$33,650	\$38,450	\$43,250	\$48,100	\$51,950	\$55,750	\$59,600	\$63,450
Ingreso Medio	\$42,050	\$48,100	\$54,100	\$60,100	\$64,900	\$69,700	\$74,500	\$79,350
Ingreso Moderado	\$50,450	\$57,700	\$64,900	\$72,100	\$77,850	\$83,650	\$89,400	\$95,150

Source: FY 2002 HUD Income Limits, January, 2002.

Nos fue posible reunir información de ingresos de más del 65 por ciento de las viviendas ocupadas. En la Figura 5, sección de abajo, se muestra en general los ingresos anuales medios. Después que se utilizo la Tabla 4 en la sección de arriba, se ajustaron los datos de ingresos y el tamaño de familia del las viviendas del proyecto, determinamos que 38 viviendas del área del proyecto califican como Ingresos Muy Bajos, 59 califican como Ingresos Bajos y al resto viviendas tienen ingresos muy arriba de los Ingresos Moderados.

Figura 5: Distribución de Ingresos de Vivienda



Necesidades Especiales

Hemos identificado por lo menos tres ocupantes residenciales en el lugar del propuesto proyecto físicamente incapacitados, inclusive una persona que esta restringido a una silla de ruedas. Consideraciones especiales pueden ser requeridas para reubicar estas personas desplazadas, si el proyecto marcha adelante.

Las Preferencias de Área de Reubicación y Las Necesidades

La mayoría de las familias indicaron el deseo de permanecer en su área inmediata de City Heights/el Parque del Sur. Varias familias indicaron el deseo de vivir en los afueras de la Ciudad.

Tabla 6: Sección de abajo, da el resume de los recursos de viviendas de reemplazo que se necesitan para las 159 viviendas ocupadas dentro del área propuesta del proyecto y las dos unidades vacantes.

Tabla 6: Resumen de las Necesidades de Viviendas de Reemplazo

Residencia	# de recamaras	# necesario
Apartamento	1	38
	2	61
	3	41
	4	7
Casa habitacion	1	1
	2	2
	3	8
	4	1

Las reglas de Reubicación requieren que toda persona de viviendas de desplazo, necesitan reubicarse a un hogar con suficiente espacio, para asegurar una vivienda decente, segura y sanitaria. Actualmente, 23 de las familias que fue entrevistadas tiene condiciones de superpoblado. Si esto cambia al tiempo de la reubicación, el hogar recibira asistencia para obtener una vivienda de reemplazo con mas recámaras que en esto momentos ocupa.

Anteriormente, fue indicado que el propuesto proyecto causa el desplazamiento de 14 dueños ocupantes y 145 viviendas de inquilinos. Adicionalmente, dos de las viviendas del proyecto estan vacantes, sin embargo, estan consideradas en el prosupuesto de reubicación. Esta sección del Plan de Reubicación identifica los posibles sitios de reemplazo para los ocupantes del proyecto. Poco tiempo después de las entrevistas con los ocupantes, se llevo a cabo una encuesta, para identificar viviendas disponibles de reemplazo cerca de el propuesto proyecto. La información de viviendas se incluye como una representación general de hogares disponibles. Como cualquier encuesta de recursos, los resultados reflejan las condiciones al momento de la encuesta. Los sitios adjuntos pueden o no pueden estar disponibles al momento del desplazamiento. Los resultados de recursos son una indicación y no un pronóstico de circunstancias del mercado en el futuro.

El Distrito será responsable en ayudar cada vivienda establecerse en otra **vivienda comparable de reemplazo**, que para el proposito de este Plan, se determina que las viviendas necesitan estar en el área del Condado de San Diego, que la vivienda es comparable en el tamaño y la estructura de la vivienda que ocupan, que el espacio seá suficiente para las personas desplazadas de cada hogar. Toda hogar de reemplazo reunir los siguientes requisitos, decente, seguro y sanitario. Para reunir los siguientes requisitos, decente, seguro y sanitarios, una vivienda de reemplazo debe reunir los siguientes criterios:

- Una estructura a prueba de sonido climatológica y buenas condiciones.
- Contener un sistema electrico y seguro para iluminación y otros aparatos.
- Contener un sistema de calefacción capas de mantener una temperatura saludable.
- Tener la medida adecuada, para estar de acuerdo con el número de cuartos y área de vivienda en espacio para el acomodo de las personas desplazadas.
- Contener una estructura de acuerdo a la seguridad, espacio descubierto al nivel del piso. Si la vivienda es en un segundo piso ó mas con acceso directo a corredor comun, el corredor comun debera tener almenos dos maneras de ingreso.
- Para personas limitadas, debe ser libre de barreras que puedan evitar el acceso ó uso de la vivienda de esta persona.

La búsqueda para viviendas de reemplazo fue limitada ha el área del Condado de San Diego, dentro de cinco millas del lugar del proyecto. La encuesta de viviendas disponibles se condujo al fin del mes de octubre hasta el fin de mes de noviembre de 2001. La encuesta utilizó anuncios en el periódicos locales, agentes de bienes y raices, el internet, búsquedas de servicios de listas multiples, compañías de administración de propiedades, guias de apartamentos y viviendas, búsqueda en coche y la lista de viviendas de Sección 8 que es disponible.

Sitios Residenciales de Reemplazo

Table 7. Presenta un resumen de los sitios potenciales de reemplazo localizados.

Inquilino	Recamaras	Cantidad necesario	Cantidad disponible	Precio promerio
Apartment	1	38	91	\$802
	2	61	136	\$987
	3	41	26	\$1,347
	4	7	5	\$1,906
	1	1	3	\$908

Casa habitacion	1	1	3	\$908
	2	2	13	\$1,110
	3	8	19	\$1,532
	4	1	8	\$1,718

Owner Occupants	Recamaras	Cantidad necesaria	Cantidad disponible	Precio promedio
Casa habitacion	2	3	11	\$197,900-\$279,000
	3	11	14	\$265,000-\$394,900

Consideraciones Especiales

Diecisiete de los ocupantes del proyecto utilizan actualmente la Sección 8 documentos justificados. En el tiempo de nuestra inspección que alberga, había 41 Sección 8 hogares disponible para el alquiler dentro de un radio de cinco millas del reunir del sitio de proyecto las necesidades de dormitorio de los ocupantes de proyecto.

Hemos identificado también por lo menos un negocio posible en dulces dentro del área de proyecto que no se ha incluido en el presupuesto, porque el negocio no contribuye materialmente a la casa. Adicionalmente, la Construcción de Orion ocupa actualmente el terreno vacío como un área de preparar de equipo de construcción. Esta ocupación es a corto plazo, y no hay las mejoras hechas a la propiedad. Nosotros no esperamos que el arrendatario permanezca local para más de 90 días, y por lo tanto nosotros no hemos incluido los costos de reubicación para este negocio en el presupuesto.

También hemos identificado un negocio dentro de una de las viviendas del Proyecto que hemos incluido en el presupuesto.

Sección de Vivienda Temporal

No se espera que se necesita viviendas temporales. Si tal necesidad surge, el Distrito responderá apropiadamente y en conforme con los requisitos.

El Desplazamiento Residencial Concurrente

El Distrito planea para adquirir la propiedad y desarrollar un proyecto nuevo de escuela que está dentro de un radio de dos millas de la Florence Griffith-Joyner Escuela Elemental. Es el Adams/Área de Franklin Escuela Elemental. Este proyecto tiene el potencial para causar los desplazamientos en los últimos pocos meses de 2003.

Programa Residencial de Reubicación

Programa de Estándares

Hay un fondo adecuado para las reubicaciones de viviendas. El servicio se proveerá para que el desplazamiento no resulte diferente ó tratamiento diferente basado en raza, nacionalidad, color, religión , país de origen, sexo, estado civil, posición familiar, incapacidad ó cualquier otra protección básica.

Ninguna vivienda será desplazada sin una notificación de 90 días ó solo si una vivienda “comparable” de replazo se localiza y es disponible. Viviendas “comparables” incluyen estándares como, decente segura, y sanitarias, (como se define § 6008 (d) de las Pautas); comparable al número de recámaras, espacio de vivienda y tipo de calidad de construcción del hogar adquirido. Pero no menos de cuartos ó espacio de viviendas necesarias para el acomodo de la vivienda desplazada; en el área que no tiene el ambiente y condiciones.

Generalmente no menos desables que la vivienda adquirida con respecto a las escuelas, trabajo, salud, facilidades medicas, otras facilidades publicas comerciales y de servicios con respecto los medios financieros de la vivienda reemplazada (como definido en §6008, la subdivisión (c)(5) de las Pautas). El programa de reubicación para ser aplicado por la entidad que desplaza, se conforma con los estándares y provisiones expuso en la sección de Código de Gobierno 7260 seq de et., las Pautas, la Salud de California y la sección de Código de Seguridad 33410 seq de et., si aplicable, y todas las otras regulaciones y los requisitos aplicables.

La Participación de Residentes/La Revisión del Plan

El Plan será proporcionado a cada vivienda y esta disponible al público por obligación de 30 días, para su revisión. Los comentarios de este Plan seran incluidos como adenas del Plan, antes de presentar el Plan para la aprobación de la oficina governamental del Distrito. Una copia del Plan aprobabdo será adelantado al Departamento de Searollo de Vivienda y Comunidad del Estado de California.

Hubo varias reuniones de la comunidad dentro del área del proyecto para alentar interacciones con respecto al propuesto proyecto y para difundir información a la comunidad acerca del proyecto y los procesos de adquisición y reubicación. Se hubo siete untas de la comunidad dentro del el mes de abril de 1999 al mes de octubre 2001.

Programa de Asistencia Residencial de Reubicación

El personal esta disponible para ayudar a cualquier vivienda desplazada con preguntas tocante a reubicación ó la asistencia de reubicación. Se establecerá una oficina si se determina que este proyecto procede. El personal de oficina estará disponible en horas regulares de servicios y algunos Sabados. Un programa comprensivo de reubicación con aistencia técnica y asesoramiento será disponibles para las viviendas desplazadas. El contacto cercano se mantendrá con cada vivienda desplazada. La actividades especificas incluirán:

- A. Noticia de Información General, se manda a los inquilinos y ocupantes-dueños que serán desplazados, (Ver Apéndice A).
- B. Distribución del manual en Inglés y Español, (Ver Apéndice B & C).
- C. Referencias al tiempo oportuno, por lo menos tres viviendas comparables de reemplazo, como anteriormente definido, y si necesita transportación, se proveyerá, para inspeccionar viviendas potenciales de reemplazo.
- D. Asistencia acompletar los reclamos de reubicación, aplicaciones de arrendamiento y formas de apelaciones si es necesario.

Categorías de Beneficios de Reubicación

Los beneficios de reubicación se proporcionan de acuerdo con el Programa de Reubicación de California, Código Governamental de California sección 7260 seq de et. (CRAL), las Pautas, y todas las otras regulaciones y requisitos aplicables. Los beneficios se pagarán sobre la sumisión de formas requeridas de reclamo y documentación de acuerdo con los procedimientos aprobados. La entidad que desplaza proporcionará los beneficios apropiados para cada vivienda desplazada como requerido por las leyes y requisitos descritos en la sección de arriba.

A. Pago Residencial de Mudanza

Las viviendas sujetas tienen el derecho a recibir un pago para gastos de mudanza. Los pagos se harán basados sobre un Pago Fijo, cuartos de vivienda ó gastos reales de una mudanza real por una compañía comercial de mudanza.

1. Pago Fijo – En este método, el pago es basado en el número de cuartos de la vivienda de desplazo. El pago fijo se basará sobre la Administración de Carretera Federal programa del Departamento de Transportación de California.
2. Gastos Reales de Mudanza Por Una Compañía Comercial de Mudanza – la vivienda desplazada tiene el derecho a elegir esta opción, el pago de los gastos reales razonables y necesarios de mudanza hasta una distancia de 50 millas y gastos razonables de empacar, desempacar, aseguransa y la conexión de utilidades. El pago será hecho directamente a la compañía de mudanza ó como reembolso a la vivienda desplazada.

B. Asistencia al Inquilino

1. Ayuda con el pago de vivienda/Asistencia con el Entre – Viviendas desplazadas que son inquilinos residentes y quienes han establecido residencia dentro del lugar del proyecto por un mínimo de 90 días antes de “iniciación de negociaciones” tienen el derecho a recibir Asistencia de Reubicación y Pago de

Mudanza. La “iniciación de negociaciones” se define como la primera oferta escrita de comprar la propiedad donde los inquilinos van estar desplazados. Excepto en el caso de “Último Recurso de Viviendas”, la asistencia de pago de vivienda estará limitada a el maximo de \$5,250, basado sobre la necesidad mensual de vivienda sobre el período de cuarenta y dos (42) meses. Además, los inquilinos tienen la opción de aplicar la cantidad sobre el enganche de una compra de vivienda de reemplazo. Los inquilinos tienen un año para ocupar una vivienda de reemplazo después de dejar vacante vivienda desplazada.

2. Pago de Últimos Recursos

Vivienda de Último Recurso es un programa en el cual el Distrito, basado en una documentación adicional regurosa, puede exceder los \$5,250 limitaciones para proveer vivienda de reemplazo. Basado en la certificación de necesidades especiales y circunstancias, este programa proporcionará otras opciones de vivienda de reemplazo. El pago suplementario más de \$5,250, se le puede pagar en abonos ó en cantidad toda junta, a la discreción de la entidad que desplaza.

C. Asistencia al Dueño-Ocupante

Dueño-Ocupantes desplazados por este proyecto serán elegibles a recibir los dos beneficios, vivienda de reemplazo y pago de mudanza, si reúnen las siguientes condiciones:

1. Ocupante tambien es el dueño de la vivienda que ocupa y tiene por no menos de 180 días antes de la “Iniciaciones de Negociaciones” viviendo en ella y
2. Necesitan comprar y ocupar una vivienda de reemplazo dentro de un año de: (i) el día que la vivienda reciba el pago final de la entidad que desplaza, por todo los costos por propiedad adquirida ó el día que los ocupantes dejen vacante la vivienda, lo que suceda al último.

Los dueños/ocupantes tienen el derecho a recibir asistencia en encontrar una “vivienda comparable de reemplazo”, y serán elegibles a recibir los siguientes beneficios:

1. Un Diferencial de Precio – Las viviendas de desplazo tienen el derecho a recibir la cantidad igual ha la diferencia entre la propiedad adquirida y una vivienda “comparable de reemplazo” El Distrito esta permitido a seguir las siguientes opciones para pagar cualquier precio diferencial como explicado en la cesión 6102 de las Pautas:
 - a. El Método Comparable: Basado caso por caso, el Distrito determinará el precio de una vivienda “comparable de reemplazo”, que mas representa la vivienda desplazada, seleccionando y considerando una lista de precios de siquiera tres viviendas, (cuando posible), vivienda comparable de reemplazo. 6102 (c)(1)(A)(1).
 - b. Método Planificado: Si el Método Comparativo no es factible, el Distrito puede establecer un horario de costos razonables de adquisición de “vivienda comparable de reemplazo”, basado en un análisis de mercado de vivienda, 6102(c)(A)(2)

- c. Método Alternativo: Cuando ninguno de los dos métodos, Método Comparativo ni el Método del Mercado de Vivienda es factible, el Distrito puede usar otro método razonable.
2. Otros Pagos – Además, dueño/ocupante desplazado recibirá la siguiente asistencia:
 - a. Pagos para cubrir la diferencia de costos de la hipoteca actual y la hipoteca de vivienda de reemplazo y
 - b. Gastos secundarios y razonables, costos para adquirir una vivienda de reemplazo, como costos de escrow, grabación de documentos y reportes de credito.
3. Opción Rentar un Vivienda – Si el dueño-ocupante, compro y ha ocupado la vivienda actual por lo menos 180 días antes de la “iniciación de negociación” y decide rentar una vivienda, será elegible a recibir beneficios y asistencia que es disponible para los inquilinos de viviendas. Sin embargo, tal pago no puede exceder el pago su hubiera elegido comprar una vivienda de reemplazo.
4. Pago de Vivienda de Último Recursos – Cuando falta “viviendas comparables de reemplazo” para dueños-ocupantes, hay una necesidad para proporcionar un Pago de Vivienda de Último Recurso. Cuando no hay suficientes “viviendas comparables” dentro de la tapa reglamentaria de \$22,500, la entidad que desplaza, pagará cualquier costo necesario más allá de la tapa reglamentaria de \$22,500, para adquirir una vivienda comparable de reemplazo, inclusive los gastos secundarios razonables.

Un dueño/ocupante desplazado que compro y ocupa la vivienda por menos de 180 días, pero por no menos de 90 días antes de “iniciación de negociaciones” es elegible a recibir todos los beneficios que son disponibles a los inquilinos de vivienda.

Pagos de Beneficios de Reubicación

Beneficios de reubicación se harán expeditivamente. Los reclamos y la documentación secundaria para los beneficios de reubicación necesitan entregarse dentro de dieciocho (18) meses de ó la fecha que el último pago por la propiedad se le entrego; lo que pase mas tarde. Los procedimientos para preparar un reclamo, el entrego y cuando los pagos se les entregan necesita uno seguir lo siguiente:

1. El demandante necesita proporcionar toda documentación necesaria para justificar su elegibilidad para asistencia.

2. La cantidad de ayuda será determinada y formas requeridas serán preparadas por el personal de reubicación en la consultación de demandante.
3. Reclamos con firma original apoyada por documentación y las recomendaciones de el personal de reubicación serán sometidas al personal designado del Distrito.
4. Los pagos serán preparados y entregados al personal de reubicación. Los pagos serán entregados personalmente por el personal de reubicación, al menos que las circunstancias dictan de otro modo.
5. Los recibos de pago y otras firmas serán obtenidas por el personal de reubicación y serán archivadas.
6. A lo menos que el Distrito de la orden, el personal de reubicación no entregará los pagos finales, solo si los demandante del proyecto dejan vacante la propiedad. Antes de poder entregar el pago final, se necesita verificar la vivienda de reemplazo.
7. La entidad pública proporcionará un pago de anticipo, cuando es necesario, para ayudar con el asegurar la vivienda de reemplazo.

Ninguna vivienda será desplazada hasta que “vivienda comparable” se encuentre, como es definido en la sección de arriba, sección 6008, subdivisión (c) and (d) de las Pautas. El personal de Reubicación inspeccionará viviendas de reemplazo, para verificar que reúnen todos los estándares de decente, seguro y sanitario como es definido en la sección 6008, la subdivisión (d) de las Pautas.

Poliza de Desahucio

El Distrito reconoce que el proceso de desahucio es permisible como último recurso y que el registro de reubicación necesita ser documentado para reflejar las circunstancias específicas alrededor de un desahucio. El desahucio solo sucede en caso de falta de pago de vivienda, violación seria de contrato de arrendamiento, un acto peligroso ó ilegal en la vivienda ó si la vivienda no acepta referencias razonables de reemplazo.

Poliza de Apelación

Las normas de Apelación seguirán los estándares descritos en el Artículo X, §1000 “Procedimiento de Queja” del Distrito Unificado de San Diego, Reglas de Escuela, implementadas por la Ley de el Programa de Reubicación del Estado de California y las Pautas de Adquisición de Bienes y Raises. Brevemente, la vivienda desplazada tiene el derecho a pedir una revisión, cuando hay queja tocante los derechos de reubicación y asistencia de reubicación, como la determinación de la elegibilidad, la cantidad de pago ó en el fallo de dar referencias para viviendas de reemplazo.

Las Fechas Proyectadas del Desplazamiento

Cada vivienda recibirá una notificación de 90 días antes de tener que dejar vacante la vivienda. Estas notificaciones no se mandarán hasta los últimos días de mes de enero, 2002.

Vivenda de Último Recursos

Según la encuesta de viviendas, las viviendas disponibles son limitadas y viviendas de reemplazo exceden las capacidades de algunos de los inquilino para pagar. Cuando viviendas comparables de reemplazo no estan disponibles, dentro de los limites monetarios de la Secciones de Código Governamental 7263 y 7264, el Distrito debe proveer asistencia adicional or asistencia alternativa.

Ocupantes desplazados que tienen el derecho a recibir vivienda de último recursos, el pago de vivienda de reemplazo puede excedir los limites monetario de Sección de Código Governamental 7263 y 7264, ó cualquier otra forma de mitigación, cuando es determinado por el Distrito.

Costos Estimados de Reubicación

El Distrito prever utilizar los fondos de la Proposición MM. Cualquier y toda ayuda financiera requerida.

La cantidad estimada no se debe intepretar como firme, “no exceder”, ó los beneficios actuales. El estimado esta basado por datos obtenidos por las entrevistas con los ocupantes, el proyecto actual, viviendas disponibles de reemplazo, estimación de gastos de mudanza, y el criterio y experencia de el personal de Overland Resources, Inc. La estimación, no incluye ninguna provision de honorarios profesionales necesarios para llevar a cabo el Programa de Asistencia de Reubicación.

Costo estimado en total de este proyecto de reubicación:

\$3,021,000
<u>302,000</u> (10% Contingencia)
\$3,323,000

APPENDICES

APPENDIX A

GENERAL INFORMATION NOTICE (English)

Occupant Name
Address
City, State Zip

Subject: **General Relocation Information Notice – Residential Tenant
Florence Griffith-Joyner Area Elementary School Project**

Greeting

You occupy property which may be purchased by the San Diego Unified School District for the Florence Griffith-Joyner Area Elementary School Project. This notice is to inform you of your potential rights and benefits under State law.

If the District successfully acquires the property you occupy and you are subsequently notified and required to move, you may be eligible to receive relocation assistance and benefits under the California Relocation Assistance Act and the State Relocation Guidelines. This assistance and the benefits are briefly outlined below and more fully explained in the accompanying brochure.

PLEASE BE ADVISED THAT THIS IS NOT A NOTICE TO VACATE THE PREMISES AND YOU SHOULD NOT MOVE NOW.

You should continue to pay your monthly rent to your landlord because failure to pay rent and meet your rental obligations as a tenant may be cause for eviction and loss of relocation assistance to which you may be entitled. You are urged not to move or sign any agreement to purchase or lease a new unit before receiving formal notice that the property you occupy has been acquired by the District and that you are eligible for relocation assistance. If you move or are legally evicted by the landlord prior to receiving a Notice of Eligibility and Entitlement, it may be determined that you are not eligible to receive any relocation assistance. Please contact Overland Resources, Inc., the District's relocation consultants before you make any moving plans.

If the property you occupy is acquired for the Project you MAY be eligible for the following relocation assistance:

- Payment for moving expenses.
- Counseling and other advisory service, including referrals to replacement housing.
- Financial assistance to help you rent or buy replacement housing.

No relocation payment can be made until the District has made its first written offer to purchase the property. To receive a relocation assistance payment, you must meet certain occupancy requirements and move into a decent, safe and sanitary dwelling within one year after vacating the acquired property.

No person who is lawfully occupying real property required for the project will be asked to move without first being given at least 90 days advance written notice. No occupants eligible for relocation payments, will be required to move unless adequate decent, safe and sanitary replacement housing is available.

You may appeal to the District if you believe that the District has failed to properly determine your eligibility for, or the amount of relocation assistance payment for which you may be entitled.

If for any reason any other person moves into this residence with you after this notice, your assistance may be reduced.

Again, this is not a notice to vacate and does not establish eligibility for relocation payments or other assistance. When the property you occupy is acquired, or if the District decides not to purchase the property, you will be notified in writing.

If you have any questions about the project or information contained in the enclosed brochure, please call Overland Resources, Inc. at (800) 901-5263.

Sincerely,

Overland Resources, Inc.

Project Manager

On behalf of the San Diego Unified School District

Original received: _____
(Date)

By: _____

By: _____

Name
Address
City, State Zip

Subject: **General Relocation Information Notice – Owner Occupied**
Florence Griffith-Joyner Area Elementary School Project

Greeting

You own and occupy property that the San Diego Unified School District is considering acquiring for the Florence Griffith-Joyner Area Elementary School Project. This notice is to inform you of your potential rights and benefits under state law.

If the District successfully acquires the property you occupy and you are subsequently notified and required to move, you may be eligible to receive relocation assistance and benefits under the California Relocation Assistance Act and the State Relocation Guidelines. This assistance and the benefits are briefly outlined below and more fully explained in the accompanying brochure.

PLEASE BE ADVISED THAT THIS IS NOT A NOTICE TO VACATE THE PREMISES AND YOU SHOULD NOT MOVE NOW.

You are urged not to move or sign any agreement to purchase or lease a new unit before receiving formal notice that you are eligible for relocation assistance. If you move prior to receiving a Notice of Eligibility and Entitlement, you may not be eligible to receive any relocation assistance. Please contact Overland Resources, Inc., the District's relocation consultants before you make any moving plans.

If the property you own is acquired for the proposed project you MAY be eligible for the following relocation assistance:

- Payment for moving expenses.
- Counseling and other advisory service, including referrals to replacement housing.
- Financial assistance to help you rent or buy replacement housing.

No relocation payment can be made until the District has made its first written offer to purchase the property. To receive a relocation assistance payment, you must meet certain occupancy requirements and move into a decent, safe and sanitary dwelling within one year after vacating the property.

No person who is lawfully occupying real property required for the project will be asked to move without first being given at least 90 days advance written notice. No occupants eligible for

relocation payments will be required to move unless adequate decent, safe and sanitary replacement housing is available.

The District has established a formal review process to which you may appeal if you believe that the District has failed to properly determine your eligibility for, or the amount of, the relocation assistance payment for which you may be entitled.

If for any reason any other person moves into this residence with you after this notice, your assistance may be reduced. This assistance is more fully explained in the enclosed brochure.

Again, this is not a notice to vacate and does not establish eligibility for relocation payments or other assistance. When the property you own is acquired, or if the District decides not to purchase the property, you will be notified in writing.

If you have any questions about the project or information contained in the enclosed handbook, please call Overland Resources, Inc. at (800) 901-5263.

Sincerely,

Overland Resources, Inc.

Project Manager

On behalf of the San Diego Unified School District

Original received: _____
(Date)

By: _____

By: _____

APPENDIX B

GENERAL INFORMATION NOTICE
(Spanish)

Occupante
Domicilio
Ciudad, Estado, Zona Postal

Tema: Noticia de Información General de Reubicación-Inquilino
Proyecto Escuela Primaria Florence Griffith-Joyner

Estimado:

Usted es inquilino de la propiedad que el Distrito Escolar de San Diego esta considerando adquirir para el propuesto proyecto de una Escuela Primaria Florence Griffith-Joyner. Esta notificación es para informarle de los derechos y beneficios posibles bajo la ley estatal.

Si el Distrito es exitoso en adquirir la propiedad y usted es posteriormente notificado y requerido a moverse, puede ser elegible a recibir asistencia bajo las guias del Acto de Asistencia de Reubicacion del estado de California.

SINEMBARGO, POR FAVOR ESTE CONSIENTE QUE ESTA NO ES UNA NOTIFICACIÓN PARA DESOCUPAR LA PROPIEDAD, Y POR LO PRONTO NO DEBE MOVERSE.

Debera continuar de pagar so renta mensual y otras obligaciones a su propietario porque al fayar en pagar la renta y sus otras obligaciones podra causarle el desahucio y la pérdida de ayuda a la cual podra tener derechos de recibir. Antes de de recibir noticia formal de su elegibilidad de asistencia, le urgimos que no se mueva o firme ningun acuerdo para comprar o alquilar un nuevo local. Si se mueve o es legalmente desalojado por su propietario antes de recibir tal noticia, no sera elegible para recibir asistencia de reubicacion. Por favor de ponerse en contacto con los consultantes de el Agencia, Overland Resources Inc., antes de hacer planes de mudanza.

Si su propiedad es adquirida para el propuesto proyecto usted, QUIZÁ pueda ser elegible a recibir la siguiente asistencia de reubicación:

- Pago de mudanza
- Servicios para orientarlo en la reubicación incluyendo referencias a viviendas de reemplazo.
- Asistencia financiera para ayudarle a comprar ó adquirir una vivienda de reemplazo.

No habra pago de reubicación hasta que el Distrito de su primer oferta escrita. Para ser elegible a recibir asistencia de reubicación, tendra que cumplir con siertos requisitos de su estancia como inquilino en la propiedad. Tendra un año para mudarse a un hogar decente, seguro y sanitario despues de haber dejado vacante su vivienda, que fue adquirida.

El Distrito ha establecido un proceso formal de apelación, si usted siente que el Distrito no ha podido determinar correctamente su elegibilidad ó la cantidad de pago autorizado.

Si por alguna razón otra persona se mueve a su residencia, después de esta notificación, su asistencia puede ser reducida. La asistencia es explicada en detalle en el folleto que se le manda con esta notificación.

Una vez más, no es un aviso de desalojar su propiedad y no establece la elegibilidad para el pago de asistencia de reubicación ó otra asistencia. Cuando la propiedad que usted ocupa es adquirida ó si el Distrito decide no comprar su propiedad, se le mandará una notificación escrita.

Si usted tiene preguntas sobre el proyecto ó la información contenido en el folleto incluido, por favor de llamar a Overland Resources, Inc., al número (800) 901-5263.

Sinceramente,

Overland Resources, Inc.

A Favor del Distrito Escolar de San Diego

Occupante
Domicilio
Ciudad, Estado, Zona Postal

Tema: Noticia de Información General de Reubicación-Dueño/Ocupante
Proyecto Escuela Primaria Florence Griffith-Joyner

Estimado:

Usted es dueño y ocupa la propiedad que el Distrito Escolar de San Diego esta considerando adquirir para el propuesto proyecto de una Escuela Primaria en la Zona de Florence Griffith-Joyner. Esta notificación es para informarle de los derechos y beneficios posibles bajo la ley estatal.

Si el Distrito es exitoso en adquirir su propiedad y usted es posteriormente notificado y requerido a moverse, puede ser elegible a recibir asistencia bajo las guías del Acto de Asistencia de Reubicación del estado de California.

SINEMBARGO, POR FAVOR ESTE CONSIENTE QUE ESTA NO ES UNA NOTIFICACIÓN PARA DESOCUPAR LA PROPIEDAD, Y POR LO PRONTO NO DEBE MOVERSE.

Se le sugiere no moverse ni firmar un contrato de compra ó arrendamiento de una unidad, antes de recibir una notificación formal, que usted es elegible a recibir asistencia de reubicación. Si usted se mueve antes de recibir tal noticia, puede no ser elegible a recibir asistencia de reubicación. Por favor de ponerse en contacto con los consultantes del Distrito, Overland Resources, Inc., antes de hacer planes para mudarse.

Si su propiedad es adquirida para el propuesto proyecto usted, QUIZÁ pueda ser elegible a recibir la siguiente asistencia de reubicación:

- Pago de mudanza
- Servicios para orientarlo en la reubicación incluyendo referencias a viviendas de reemplazo.
- Asistencia financiera para ayudarle a comprar ó adquirir una vivienda.

No habrá pago de reubicación hasta que el Distrito de su primer oferta escrita. Para ser elegible a recibir asistencia de reubicación, tendrá que cumplir con ciertos requisitos de su estancia en su hogar. Tendrá un año para mudarse a un hogar decente, seguro y sanitario después de haber dejado vacante su vivienda, que fue adquirida.

El Distrito ha establecido un proceso formal de apelación, si usted siente que el Distrito no ha podido determinar correctamente su elegibilidad ó la cantidad de pago autorizado.

Si por alguna razón otra persona se mueve a su residencia, después de esta notificación, su asistencia puede ser reducida. La asistencia es explicada en detalle en el folleto que se le manda con esta notificación.

Una vez más, no es un aviso de desalojar su propiedad y no establece la elegibilidad para el pago de asistencia de reubicación ó otra asistencia. Cuando la propiedad que usted ocupa es adquirida ó si el Distrito decide no comprar su propiedad, se le mandara una notificación escrita.

Si usted tiene preguntas sobre el proyecto ó la información contenido en el folleto incluido, por favor de llamar a Overland Resources, Inc., al numero (800) 901-5263.

Sinceramente,

Overland Resources, Inc.

A Favor del Distrito Escolar de San Diego

APPENDIX C

RESIDENTIAL RELOCATION HANDBOOK (English)

Residential
Relocation Assistance Program
Handbook

San Diego Unified School District

Relocation Assistance Program Handbook

Project Assurances	1
Definition of Terms	2
Governing Regulations	3
Summary of Occupant Benefits	3
A. Relocation Advisory Services	3
B. Moving Cost Assistance	5
C. Rent Differential Payments	5
D. Purchase Differential Payment	7
E. Incidental Expenses Payment	7
F. Interest Differential Payment	7
Last Resort Housing Program	7
Claim Processing and Distribution of Payments	8
Occupant Notification	8
Project Scheduling	8
The Appeals and Grievance Process	8
Time for Occupying Replacement Dwelling and Filing Claims	8

The Relocation Assistance Program

This Relocation Assistance Program handbook (Handbook) summarizes the District's Relocation Assistance Program as it pertains to the occupants of the proposed project area. This summary of benefits has been provided for general information purposes only, and it is not meant to be interpreted as law. Should any difference or error occur, the law will take precedence.

The Relocation Assistance Program as set forth in this section has been adopted as the Policies and Procedures of the District for the implementation of this proposed project. These Policies and Procedures have been developed in order to:

- meet the particular relocation needs of the project occupants; and
- meet the requirements of State and Federal regulations pertaining to displaced persons.

Project Assurances

All occupants will be contacted and interviewed by a Relocation Advisor after the District makes a written offer to acquire the property. The Relocation Advisor will interview the occupants to determine individual relocation needs for a replacement location and for other services. No one who lawfully occupies the dwellings on-site will be required to move without at least 90 days written notice and after detailed information on the relocation program, services and payments has been given. **This Handbook is not a notice to move from the property.** If an occupant moves out before they receive a Letter of Entitlement from the District, they may lose their eligibility to receive assistance and benefits.

Occupants are encouraged to contact the District's Relocation Consultant, Overland Resources, Inc., and to cooperate with the staff. The Consultant's address and telephone number are listed below:

Overland Resources, Inc.
24422 Avenida De La Carlota, Suite 275
Laguna Hills, California 92653
(800) 901-5263
(949) 951-5263

Definition of Terms

Various terms and conditions have been defined in this section in order to provide the reader with greater understanding of the Relocation Assistance Program available to the occupants.

Comparable Replacement Dwelling. For the purposes of this program, a general definition of a comparable replacement dwelling for occupants is a dwelling that is:

- Decent, Safe and Sanitary as described below;
- Functionally equivalent to the displacement dwelling. The term “functionally equivalent” means that it performs the same function, provides the same utility, and it capable of contributing to a comparable style of living;
- In an area not subject to unreasonable adverse environmental conditions from either natural or human sources;
- Currently available to the occupants;
- Within the financial means of the displaced person, either by their own means or through assistance from the District.

Decent, Safe & Sanitary (DS&S). In order to meet Decent, Safe and Sanitary requirements, a replacement site must meet the following criteria:

- Be structurally sound, weather-tight and in good repair.
- Contain a safe electrical wiring system adequate for lighting and other devises.
- Contain a safe heating system capable of sustaining a healthful temperature.
- Be adequate in size with respect to the number of rooms and area of living space needed to accommodate the displaced person.
- Contain unobstructed exit to safe, open space at ground level. If the dwelling unit is on the second story or above, with access directly from or through a common corridor, the common corridor must have at least two means of exit.
- For a person who is mobility impaired, the dwelling must be free of any barriers which would preclude reasonable access, or use of the dwelling by such person.

Eligible Occupant. Relocation Assistance Benefits will be available to all tenants who legally occupy the dwelling 90 days prior to the District's First Written Offer to purchase the property from the owner. If the occupant is the homeowner, they must have been in occupancy for 180 days prior to the District's First Written Offer in order to be eligible to receive full Relocation Assistance Benefits.

Governing Regulations

Relocation Assistance shall be provided to all occupants in compliance with *California Relocation Assistance and Real Property Acquisition Guidelines, California Code of Regulations, Title 25, Chapter 6, the Government Code of the State of California, Section 7260 et seq.* and *The Uniform Relocation Assistance and Real Property Acquisition Policies Act of 1970, as amended.* An explanation and application of these guidelines follow.

Summary of Occupant Benefits

The District has adopted the following Relocation Assistance Program in order to provide occupants with the benefits to which they are entitled under Federal and State Relocation Guidelines.

- A. Relocation Advisory Assistance.** Each eligible occupant will have access to a Relocation Advisor. The Relocation Advisor shall provide ongoing advisory assistance to occupants by assisting occupants in locating and securing a replacement dwelling. In addition, the Relocation Advisor shall ensure that each eligible occupant receives the following:
1. Each eligible occupant will receive Relocation Advisory Assistance and will be eligible to receive Relocation Benefits as soon as a written offer is made to the owner of the property. Each eligible occupant will receive written documentation concerning his rights and Relocation Benefits after a written offer is made to the owner.
 2. Each eligible occupant will be interviewed by his Relocation Advisor. The Relocation Advisor will request documentation concerning length of occupancy and income.
 3. The Relocation Advisor will study the availability of comparable replacement sites in the area. Consideration will be given to the condition of the dwellings and whether or not they compare favorably to the acquired site. A determination will then be made as to the realistic cost for a comparable, decent, safe and sanitary dwelling in the area. Each eligible occupant will then receive a Letter of Entitlement explaining the specific Relocation Benefits to which they are entitled.

4. No person lawfully occupying the acquired site will be required to move from the dwelling without 90 days written notice from the District. The 90-Day Notice to Vacate will include a list of referrals to available replacement housing in the area.
5. The Relocation Advisor will also inform each occupant of the eviction policies that will apply if a 90-Day Notice to Vacate is served.
6. Each eligible occupant will receive current and continuing information on the availability of comparable replacement dwellings in the area.
7. Each eligible occupant will be provided with a Relocation Advisor who will act as a liaison to prospective landlords, Realtors and the District. The Relocation Advisor will provide documentation to prospective landlords, lenders and realtors concerning Relocation Benefits. In addition, the Relocation Advisor will help each occupant complete relocation claims that will be submitted to the District. Should an occupant have a grievance against the District in regard to Relocation Policies and Procedures, the Relocation Advisor will provide the occupant with information concerning the District's Grievance Procedures.
8. The Relocation Advisor will inspect each replacement dwelling to ensure the unit meets Decent, Safe and Sanitary standards.
9. The Relocation Advisor will provide any services required to ensure the relocation process does not result in different or separate treatment of occupants on account of race, color, religion, national origin, sex, marital status or other arbitrary circumstances.
10. The Relocation Advisor will provide other advisory assistance to eligible persons in order to minimize their hardships. When needed, such assistance will include counseling and referrals to housing, financing, employment, training, health and welfare services, as well as other necessary assistance.

B. Moving Cost Assistance. Each household will be assisted with the cost to move their personal property from their current home to their replacement site. Occupants have two options to receive payment.

1. **Moving Cost Allowance.** A household may choose to move their property to the replacement site. A claim will be submitted by the household and payment will be made to the household based on the following Moving Cost Allowance Schedule. This allowance is in accordance with the schedule maintained by the California Department of Transportation.

Moving Cost Allowance Schedule
Occupant Owns Furniture

Number of Rooms	1	2	3	4	5	6
Payment	\$575	\$750	\$925	\$1100	\$1,325	\$1,550

Moving costs for families moving from furnished units are based on a different schedule.

OR

2. **Professional Moving Assistance.** The household may choose to have a professional moving company move their personal property from their current dwelling to their replacement site. The District will pay actual moving expenses based on the lower of at least two acceptable moving bids from qualified professional moving carriers. This will include the cost to pack, move and unpack all personal property from the home to the replacement site. The District will cover all reasonable costs associated with moving and insuring the occupant's personal property up to 50 miles from his current dwelling. If an occupant chooses this option, a professional moving company may be paid directly by the District to perform the move. Under this option, the District will also pay for the reconnecting of utilities at the replacement site and for the cost to store personal property moved from the site for up to 12 months, if determined to be necessary by the District.

C. Rent Differential Payments. A Rent Differential Payment will be available to all eligible tenant occupants. The purpose of a Rent Differential Payment is to allow an occupant to relocate to a comparable replacement dwelling without having to pay an increase in rent and to make the unit affordable to the tenant. The District will make all Rent Differential Payments either directly to the tenant or to the tenant's new landlord.

There are two ways to calculate tenant Rent Differential Payments under the District's Relocation Assistance Program. If the occupant provides adequate documentation, then the District will calculate the Rent Differential Payment using both methods. The occupant will be eligible to receive a payment based on whichever method provides the greatest assistance. The maximum Rent Differential Payment is \$5,250.

1. Based on the Difference Between Most Comparable Rent and Current Rent: The District will perform a study to determine the cost to rent a comparable, decent, safe and sanitary replacement dwelling in the area. The District will then subtract the amount of the household's current rent and utilities from the rent and estimated utilities at the most comparable unit. This will equal the amount of the maximum Rent Differential Payment to which the household is entitled each month. This assistance is provided for 42 months.

$$\begin{array}{r} \text{Comparable Rent Plus Estimated Utilities} \\ \text{-minus-} \\ \text{Current Rent and Actual Average Utility Costs} \\ \text{equals: } \quad \mathbf{\text{Maximum Monthly Rent Differential Payment}} \end{array}$$

OR

2. Based on the Difference Between Most Comparable Rent and 30% of Gross Monthly income. The District will perform a study to determine the cost to rent a comparable, decent, safe and sanitary replacement dwelling in the area. The District will require the household to provide documentation of all household income. The District will then subtract 30% of the household's Gross Monthly Income from the most comparable rent and estimated utilities. This equals the amount of the maximum Rent Differential Payment to which the household is entitled each month. This assistance is provided for 42 months.

$$\begin{array}{r} \text{Comparable Rent Plus Estimated Utilities} \\ \text{-minus-} \\ \text{30\% of the Household's Gross Monthly Income} \\ \text{equals: } \quad \mathbf{\text{Maximum Monthly Rent Differential Payment}} \end{array}$$

Each eligible tenant household will receive an Eligibility Notice describing all Relocation Benefits and the maximum Rent Differential Payment to which the household is entitled. The Letter will also explain the “**Spend to Get**” requirement. The “Spend to Get” requirement means that the occupant must use the funds to rent a comparable replacement dwelling in order to receive the Rent Differential Payment each month.

If an occupant so chooses, they may use their Rent Differential Payment to

purchase a replacement dwelling. If the occupant chooses this option, they must use the funds as a down payment and towards non-recurring closing costs.

D. Purchase Differential Payment. The owner occupant of a dwelling to be acquired may be entitled to receive a Purchase Differential Payment if they have owned and occupied the dwelling for not less than 180 days prior to the first written offer from the District. The Purchase Differential Payment is the difference between the cost of a comparable replacement dwelling and the acquisition price paid by the District. The maximum Purchase Differential Payment is \$22,500.

The District will perform a housing study to determine the cost to purchase a comparable replacement home in the area. The District will then calculate the difference between the cost to purchase a replacement home and the price paid by the District for the current dwelling.

E. Incidental Expenses Payment. The owner occupant of a dwelling may also be entitled to receive an Incidental Expenses Payment based on the closing costs to purchase a comparable replacement dwelling. The incidental expenses to be paid are those necessary and reasonable costs actually incurred by the owner as a result of the purchase of a replacement dwelling, and customarily paid by the buyer. If necessary, the Incidental Expenses Payment will be prorated to reflect the purchase of a comparable replacement dwelling as determined by the District.

F. Interest Differential Payment. The owner occupant of a dwelling may also be entitled to receive an Interest Differential Payment based on the cost to secure a loan to purchase a comparable replacement dwelling. This payment is provided to ensure that the displacee is able to secure a comparable replacement property without incurring additional loan costs.

<p>Last Resort Housing Program</p>

Housing of Last Resort is a program which allows for the implementation of certain regulations if the Purchase Differential Payment or the Rent Differential Payment exceeds the standard limits as set by State and Federal Regulations. These regulations stipulate

that any tenant occupant who is eligible to receive a Rent Differential Payment in excess of \$5,250 and any owner occupant who receives a purchase Differential payment in excess of \$22,500 is to be considered for the Housing of Last Resort Program. If occupants fall into this category, it will be necessary for the District to provide Last Resort Housing for the occupants. All payments are based on the most comparable replacement property as approved in the District's Comparable Housing Study. As with all other Replacement Housing Payments, occupants must meet "Spend to Get" requirements in order to claim Last Resort Housing payments.

**Claim Processing and
Distribution of Payments**

All claims are to be filed through the household's Relocation Advisor. The Advisor will assist the occupants in completing their claim forms, will notify each household of the documentation needed in order to file the claim and will inspect all replacement properties as needed. Each claim will be submitted along with documentation to the District for review and processing. Checks will be available for approved claims within 30 days of the date all documentation is submitted to the Relocation Advisor.

**Occupant
Notification**

The Relocation Advisor will personally notify each household in writing of their eligibility to receive Relocation Assistance and will schedule an appointment for an interview once an offer has been made to purchase the property. The Advisor will also deliver the household's Letter of Entitlement and all subsequent notices as necessary.

Scheduling

All activities will be scheduled so that no person lawfully occupying the site will be required to move from their home without first receiving a Letter of Entitlement and 90 days written notice from the District of the date by which such a move is required. The District will deliver a Letter of Entitlement to each occupant so that the occupant will be fully informed of available assistance.

**The Appeals and
Grievance Process**

In the event an occupant believes they have been denied an eligible benefit, disputes the amount of any payment, or has been discriminated against in any manner, the occupant will be afforded an opportunity to file an appeal or grievance with the District's Relocation Appeals Board, or its designee, who will consider the claim and documentation and will prepare a written response to the claim. The Relocation Advisor will explain the District's grievance procedure in greater detail as necessary.

**Time for Occupying
Replacement Dwelling
And Filing Claims**

The replacement dwelling must be occupied within 12 months after the date of displacement, **AND** all claims must be filed within 18 months after the date of displacement.

APPENDIX D

RESIDENTIAL RELOCATION HANDBOOK
(Spanish)

Residencial
Manual del Programa de
Asistencia de Reubicación

Distrito Escolar de San Diego

El Manual del Programa de Asistencia de Reubicación

Garantía del Proyecto	1
Definición de Términos	2
Regulaciones Governamentales.....	3
Sumario de Beneficios del Ocupante.....	3
1. Servicios de Asistencia de Reubicación	3
2. Asistencia Con Gastos de Mudanza.....	5
3. El Suplemento de Pago de Alquiler	5
4. Pago Diferencial del Precio de Compra.....	7
5. Pago de Costos Incidentales.....	7
6. Pago Diferencial de Interés	7
Vivienda de Último Recurso.....	7
Procesamiento de Reclamo y Distribución de Pago	8
Notificación al Ocupante	8
Plan de Proyecto.....	8
El Proceso de Apelación y Queja.....	8
Tiempo para Ocupar Vivienda de Reemplazo y Reclamos.....	8

El Programa de Asistencia de Reubicación

El Manual del Programa de Asistencia de Reubicación explica el Programa de Asistencia de Reubicación del Distrito, relacionado con los ocupantes del proyecto. Esta información de beneficios sirve como proposito de información en general, no intérpretado como ley. Si sucede una diferencia ó un error, la ley toma preferencia.

El Programa de Asistencia de Reubicación como es indicado en esta sección ha sido adoptado por el Distrito. Sus Pólizas y Procedimientos seran implementadas para este proyecto. Las Pólizas y Procedimientos son utilizadas para 1) cumplir con las necesidades para cada ocupante del proyecto y 2) cumplir con los requisitos de las leyes Federales y Estatales relacionado con ocupantes desplazados.

Garantía del Proyecto

Todos los ocupantes del proyecto son entrevistados por el Consejero de Reubicación, después de que el Distrito manda una oferta de compra para adquirir la propiedad.

El Consejero entrevista a todos los ocupantes del proyecto y determina sus necesidades particulares para una vivienda de reemplazo y alguna otra necesidad. Ninguna persona que legalmente ocupe una vivienda del proyecto sera requirida a moverse sin haber recibido una Notificación de Desocupar Vivienda de 90 Dias y después de haber recibido información del Programa de Reubicación, los servicios y los pagos se le han dado al ocupante. **El Manual no es notificación de moverse del area del proyecto.** Si el ocupante del proyecto se mueve antes de recibir su Carta de Beneficios de Distrito, puede quizás perder sus beneficios de asistencia de reubicación.

Se les recomienda a los ocupantes del proyecto hablar con los Consultantes de Reubicación del Distrito y cooperar con ellos. El nombre de los Consultantes su domicilio y telefono estan el la siguiente sección.

Overland Resources, Inc.
24422 Avenida de La Carlota
Suite 275
Laguna Hills, CA 92653
(800) 901-5263

77-564 Country Club Drive
Suite 150-104
Palm Desert, CA 92211
760 772-4255

Definición de Términos

Various términos y condiciones han sido definidos en esta sección en orden de proveer al lector el mejor entendimiento de la Asistencia de Reubicación. El Programa es disponible a los ocupantes de el proyecto.

Vivienda Comparable. El propósito de este proyecto, se define en general de una vivienda comparable de reemplazo para ocupantes de viviendas de el proyecto:

- Decente, Segura y Sanitaria, como se describe a continuación;
- Funcional y ser equivalente como la vivienda de desplazo. El termino “funcional y equivalente” se refiere a que realice las mismas funciones, proveyendo las mismas utilidades y capaz de contribuir a un estilo de vida comparable;
- En una zona no sujeta a razones desfavorables en condiciones ambientales sea naturales ó humanitarias.
- Vivienda actualmente disponible para ocupantes del proyecto.
- Con recursos economicos para las personas desplazadas, sea con sus medios ó con la asistencia del Distrito.

Decente, Segura y Sanitaria, (DS&S). En orden de reunir Decente, Segura y Sanitaria, requiere que el lugar de reemplazo reuna los siguientes requisitos:

- Una estructura a prueba de sonido climatológica y buenas condiciones.
- Contener un sistema electrico y seguro para iluminación y otros aparatos.
- Contener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable.
- Tener la medida adecuada, para estar de acuerdo con el número de cuartos y área de vivienda en espacio para el acomodo de las personas desplazadas.
- Contener una estructura de acuerdo a la seguridad, espacio descubierto al nivel del piso. Si la vivienda es en un segundo piso ó mas con acceso directo a corredor comun, el corredor comun debera tener almenos dos maneras de ingreso.
- Para personas limitadas, debe ser libre de barreras que puedan evitar el acceso ó uso de la vivienda de esta persona.

Ocupante Elegible. La Asistencia de Beneficios de Reubicación sera disponible para los inquilinos elegibles, son los ocupantes de la vivienda 90 dias antes de la primer oferta escrita de compra, por el Distrito al propietario. Si el ocupante es el propietario, tendria que haber ocupado la vivienda por 180 dias antes de la primer oferta de compra por el Distrito, para ser elegible a recibir completa su Asistencia de Beneficios de Reubicación.

**Regulaciones
Gubernamentales**

La Asistencia de Reubicación sera disponible a todos los ocupantes del proyecto siguiendo las normas del Programa de Reubicación de California y Adquisición Real de Propiedades. Guia de Información, El Codigo de Regulaciones de California, Titulo 25, Capitulo 6 del Codigo de Gobierno del Estado de California, Sección 7260 et seq. Y La Asistencia Uniforme de Reubicación y La Adquisición Real de Propiedades de la Póliza del Artículo de 1970 como enmienda. Una explicación y la aplicación de la Guia de Información a continuación:

**Sumario de Beneficios
del Ocupante**

El Distrito a adoptado el siguiente Programa de Asistencia de Reubicación para proveer a los ocupantes del proyecto los beneficos y sus derechos bajo las leyes Federales y Estatales de las Guías de Información de Reubicación.

A. Asesoría de Asistencia de Reubicación. Cada ocupante elegible tendra acceso a un Consejero de Reubicación. El Consejero debere proveer asistencia al ocupante en localizar y asegurar el reemplazo de una vivienda. Adicionalmente, el Consejero de Reubicación debere asegurar que cada ocupante elegible reciba lo siguiente:

1. Cada ocupante elegible tiene el derecho a recibir asistencia de un Consejero de Reubicación y sera elegible a recibir beneficios de Reubicación, tan pronto como la oferta escrita se le de al dueño de la propiedad. Cada ocupante elegible debere recibir un documento escrito acerca de los derechos y Beneficios de Reubicación, despues de la oferta escrita al dueño,
2. Cada ocupante elegible debere entrevistarse con un Consejero de Reubicación . El Consejero de Reubicación solicitara documentación sobre el tiempo de estancia en su hogar y su ingreso.
3. El Consejero de Reubicación estudiara las areas comparables de viviendas de reemplazo. Considerando las condiciones de la vivienda si hay ó no lugares comparables, favorables a el lugar adquirido. Una determinación se tomara después del costo real comparable, decente, seguro y sanitario de la area. Cada ocupante elegible recibira una carta explicando en completo sus Beneficios de Reubicación, de los cual son elegibles.

4. El desarrollo de este proyecto se debera programar, para cumplir, que ninguna persona legalmente ocupante del lugar adquirido, se le requiera mudarse de la vivienda, sin primero la notificación de 90 dias escrita por el Distrito y la fecha para moverse requerida. La Notificación de 90 Dias de Vacancia tambien lleva adjunto, una list de viviendas comparables de reemplazo en el area.
5. Cada ocupante elegible debera recibir información corriente y continua de viviendas de reemplazo disponibles en el area.
6. Cada ocupante elegible se le proporcionara un Consejero de Reubicación, que le ayudara con posibles Dueño de viviendas comparables, Agentes de Bienes y Raises ó con el Distrito. El Consejero de Reubicación proporcionara la documentación requerida por posibles Dueños, Prestamistas ó Agentes de Bienes y Raises tocante sus Beneficios de Reubicación. Adicionalmente, el Consejero de Reubicación le ayudara a llenar los Reclamos de Reubicación que seran sometidos al Distrito. Si el ocupante tiene alguna queja encontra el Distrito, tocante las Polizas y los Procedimientos del su Reubicación, el Consejero de Reubicación le proporciona con la información tocante los Procedimientos de Queja del Distrito.
7. El Consejero de Reubicación inspeccionara cada vivienda de reemplazo para asegurar que la unidad esta Decente, Segura y Sanitaria.
8. El Consejero de Reubicación ayudara en cualquier servicio requerido para asegurar que el proceso de reubicación no resulte en una diferencia ó trato separado de ocupantes acuenta de su raza, colour, región, origen nacional, sexo, status marital ó otras circunstancias arbitrarias.
9. El Consejero de Reubicación dara asistencia adicional para evitar circunstancias dificiles. Cuando el ocupante necesite este tipo de asistencia, el Consejero dara consejeria, referencias a viviendas, información de financiamiento, empleo, entrenamiento, salud y asistencia social, tambien como otras asistencias.

B. Asistencia Con Gastos de Mudanza. Cada vivienda del proyecto tendra asistencia con los gastos de mudanza para mover su propiedad personal, de su hogar de desplazo al hogar de reemplazo. Ocupantes tienen dos opciones para recibir pago.

1. Pago Fijo de Mudanza. Los ocupantes del hogar tienen la opción de mover su propiedad personal de su vivienda. Un reclamo sera sometido al Distrito por los ocupantes de la vivienda basado por en numero de cuartos. La siguiente es la Tabla de Pago Fijo por cuarto. La cantidad asignada esta de acuerdo con el Departamento de Transportación del Estado de California.

Plan de Pago Fijo
Ocupante Dueño de Muebles

Numero de Cuartos	1	2	3	4	5	6
Pago	\$575	\$750	\$925	\$1,100	\$1,325	\$1,550

Costos de mudanza para familias que se mueven de viviendas amuebladas, plan es diferente

ó

2. Asistencia de Mudanza Profesional. Los ocupantes del hogar tienen la opción de una mudanza profesional, de su hogar de desplazo a su hogar de reemplazo. El Distrito paga los gastos reales basado a dos ofertas de Compañías de Mudanza, el pago esta basado a la oferta menor. Transportistas tendran que empacar, transportar y desempacar del hogar de desplazo al hogar de reemplazo. El Distrito cubre todos los gastos razonables asociados con su mudanza y asegurando la propiedad personal de los ocupantes hasta 50 millas del hogar de desplazo. Si el ocupante escoge esta opción, el Distrito puede mandar el pago directamente a la Compañía de Transporte Profesional. Bajo esta opción, el Distrito tambien paga la conexión de utilidades en el hogar de reemplazo y puede pagar por almacenar propiedad personal del hogar de desplazo hasta 12 meses, si determina el Distrito ser necesario.

C. El Suplemento de Pago de Alquiler. El Suplemento de Pago de Alquiler es disponible para inquilinos ocupantes. El proposito del Pago es para permitir que el ocupante encuentre una vivienda de reemplazo sin tener que pagar un aumento en su pago de alquiler. El Distrito puede hacer el Suplemento de Pago directamente al inquilino ó al Dueño de la vivienda de reemplazo.

El Suplemento de Pago de Alquiler se puede calcular de dos maneras bajo el Programa de Asistencia de Reubicación del Distrito. Si el ocupante proporciona suficiente documentación, después el Distrito calcula el Suplemento de Pago de Alquiler utilizando cada método. El ocupante será elegible a recibir un pago basado al método que le de asistencia. El Suplemento de Pago Máximo es \$5,250.00.

1. Basado en la diferencia entre la renta comparable y la renta actual: El Distrito llevar a cabo un estudio para determinar el costo de una vivienda comparable, decente, segura y sanitaria de reemplazo en la area. El Distrito entonces resta la cantidad de la renta actual y las utilidades, de la renta comparable y utilidades estimadas. Este método le dara la cantidad de Suplemento de Pago por mes que el ocupante tiene el derecho a recibir. La asistencia es por 42 meses.

Renta Comparable y Utilidades Estimadas
resta: Rental Actual y Promedio de Utilidades
igual: **Máximo Pago Mensual de Suplemento de Alquiler**

2. Basado en la diferencia entre la renta mas comparable y 30% del promedio de su ingreso bruto. El Distrito llevar a cabo un estudio para determinar el costo de una vivienda comparable, decente, segura y sanitaria de reemplazo en la area. El Distrito requiere documentación del ingreso que entra al hogar. El Distrito entonces resta 30% de su ingreso bruto por mes de la renta comparable y utilidades estimadas. Este método le dara la cantidad de Suplemento de Pago por mes, que el ocupante tiene el derecho a recibir. La asistencia es por 42 meses.

Renta Comparable y Utilidades Estimadas
Resta: 30% del Ingreso Bruto de Ocupantes de la Vivienda por Mes
Igual: **Máximo Pago Mensual de Suplemento de Alquiler**

Cada inquilino elegible recibe una Carta de Beneficios que describe todos los Beneficios de Reubicación y la cantidad del Máximo Pago Mensual de Suplemento de Alquiler. La carta también explica “Gastar para Recibir” requisito. Gastar para Recibir, significa que el inquilino debe utilizar los fondos para rentar una vivienda comparable de reemplazo, para poder recibir el Pago de Suplemento de Alquiler cada mes.

El ocupante puede decide utilizar su Pago de Suplemento de Alquiler para la compra de una vivienda de reemplazo. Si el ocupante escoge esta opción, deberá utilizar los fondos para el enganche de la vivienda de reemplazo y ciertos gasto de cierre.

D. Pago Diferencial del Precio de Compra. Un propietario-ocupante de una vivienda que esta en el process de ser alquirida, quizás tenga el derecho a recibir un Pago Diferencial del Precio de Compra, si ha ocupado la vivienda por no menos de 180 dias antes de la primer oferta escrita del Distrito. El Pago Diferencial del Precio De Compra es la diferencia entre el costo de la vivienda de reemplazo y el precio de adquisición del Distrito. El máximo Pago Diferencial del Precio de Compra es \$22,500.00.

El Distrito lleva a cabo un estudio para determinar el Mercado del precio de venta de una vivienda de reemplazo que es equivalente a la vivienda que esta en el proceso de adquirir. El Distrito entonces calcula la diferencia entre el costo para una vivienda de reemplazo y el precio que pago el Distrito por la unidad adquirida.

E. Costos Incidentales de Pago. El propietario-ocupante de la vivienda, quizás tenga el derecho a recibir beneficios por Costos de Incidentales basado en los costos de cierre para la compra de la vivienda de reemplazo. Los gastos incidentales que se pueden pagar, son los necesarios y razonables costos actuales incurridos por la compra de la vivienda de reemplazo y normalmente los paga el comprador.

F. Pago Diferencial de Interés. El propietario-ocupante de la vivienda quizás tenga el derecho a recibir beneficios por Pago Diferencial de Interés basado en el costo de intereses de hipoteca adicional incurrido en la compra de una vivienda de reemplazo. El propósito de este beneficio es para asegurar una vivienda de reemplazo sin incurrir gastos adicionales.

Vivienda de Último Recurso

Vivienda de Último Recurso es un programa que permite la implementación de ciertas regulaciones si el Pago Diferencial de Compra ó el Pago Diferencial de Alquiler exceed la cantidad establecida por las Reglas Estatales y Federales. Estas Reglas tiene la estipulación, si cualquier inquilino ocupante elegible a recibir el Pago Diferencial de Alquiler en exceso de \$5,250 y un propietario ocupante que recibe un Pago Diferencial de Compra en exceso de \$22,500 debe ser considerado como Vivienda de Último Recurso. Si los ocupantes del proyecto entran en esta categoria, sera necesario que el Distrito proporcione Viviendas de Último Recursos para los ocupantes. Todos los pagos estan basados por la list de viviendas mas comparable de reemplazo, aprovada por el Distrito. Como cualquier otro pago de reubicación, ocupantes, necesitan Gastar Para Recibir, para poder reclamar Vivienda de Último Recurso.

**Procesamiento de
Reclamo
Y Distribución de Pagos**

Todos los reclamos de la vivienda deben de ser llenados por su Consejero de Reubicación. El Consejero da asistencia a todos los ocupantes, para completar todos los reclamos y notifica a cada vivienda que documentación se necesita para terminar sus reclamos. El Consejero también va a la propiedad de reemplazo y lleva a cabo su inspección como es requerida. Cada pago de reclamo, aprobado, estará disponible dentro de 30 días de la fecha que toda la documentación fue sometida a el Consejero de Reubicación.

**Notificación al
Ocupante**

El Consejero de Reubicación personalmente notifica a los ocupantes de la vivienda en escrito de sus Beneficios de Reubicación y fija un tiempo para entrevistar a los ocupantes después de que el Distrito hace su primera oferta de comprar la propiedad. El Consejero entrega la Carta de Beneficios a los ocupantes y cualquier otras notificaciones necesarias para desocupar la vivienda.

Plan de Proyecto

Todos los proyectos son planeados para que ninguna persona ocupando una vivienda legalmente, requerida para un proyecto, se le pueda pedir que desocupe su hogar, sin dar un aviso por escrito de no menos de 90 días. El Consejero del Distrito también le entrega la Carta de Beneficios a cada ocupante, para que el ocupante este informado de la asistencia disponible.

**El Proceso de Apelación
Y Queja**

Si el ocupante siente que le han negado beneficios ó si esta en desacuerdo con la cantidad de pago ó siente que ha sido discriminado de alguna manera, el ocupante tiene el derecho a presentar una apelación ó queja al La Mesa Directiva de Apelación del Distrito, ó la persona designada a responder en escrito la aprobación ó rechazo al ocupante. El Consejero de Reubicación explicara en detalle el procedimiento cuando tiene una queja.

**Tiempo para Ocupar
Vivienda De Reemplazo
y Reclamos**

Necesita ocupar su vivienda de reemplazo 12 meses después de la fecha que dejo su vivienda de desplazo.

Todos los reclamos deben de ser entregados al Distrito 18 meses después de la fecha de desplazo.

APÉNDICE E
SECCIÓN DE COMENTARIOS
(Español)

No había ningun comentarios pertenecer recibido a este plan durante el período de 30 días de la revisión de este documento de público.

