

FINAL DEL PLANO DE REUBICACIÓN

EXPANSIÓN DE LA ESCUELA SECUNDARIA LINCOLN

PREPARADO PARA:

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

POR:

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

EL 4 DE FEBRERO, 2003

INDICE DE CONTENIDO

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

LISTA DE TABLAS

TABLA 1: Información del Censo de EU de la Ciudad de San Diego.....	4
TABLA 2: Vivienda en el Área del Proyecto-	5
TABLA 3: Rentas en el Área del Proyecto (# de Respondedores)	6
TABLA 4: Distribución de Tamaño de Hogares	7
TABLA 5: Necesidades de Vivienda de Reemplazo - Dueños e Inquilinos	7
TABLA 6: Niveles de Ingreso de los Hogares	8
TABLA 7: Población del Área del Proyecto por Origen Étnico (75 Respondientes)	8
TABLA 8: Comparación de Rentas en el Proyecto y Rentas en el Mercado	11
TABLA 9: Costo Promedio de Recursos de Vivienda de Renta Disponibles.....	11
TABLA 10: Tabla de Pago Fijo de Mudanza.....	17
TABLA 11: Cálculo de Pago por Asistencia de Renta	18

LISTA DE MUESTRAS

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

INTRODUCCIÓN

En respuesta al crecimiento de la población, a la sobrepoblación de salones de clases, a las proyecciones de crecimiento futuras en matrículas escolares y a los mandatos legales de aumentar la capacidad de aulas, el Distrito Escolar de la Ciudad de San Diego (el Distrito) se ha embarcado en un proceso de añadir 13 escuelas nuevas al sistema presente. Como parte de este proceso, la Escuela Secundaria Lincoln será destruida, reconstruida y extendida. El área de extensión añadirá 6 acres a la presente escuela colindándose a un vecindario residencial en la comunidad de Lincoln Park de la Ciudad de San Diego.

El proyecto de Expansión de la Escuela Secundaria Lincoln (el Proyecto) requerirá la adquisición de 37 parcelas de terreno, y la reubicación de aproximadamente 80 hogares de inquilinos y dueños-ocupantes residiendo en una mixtura de estructuras unifamiliares y multifamiliares. Con la aprobación de la mesa directiva, se espera llevar a cabo los componentes de adquisición y la reubicación del Proyecto dentro de un período de 8 meses lo cual comenzaría al fin del mes de Febrero del 2003.

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

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

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

I. DESCRIPCIÓN DEL LUGAR DEL PROYECTO Y SU UBICACIÓN

La Escuela Secundaria Lincoln será construida en el vecindario de Lincoln Park de la Ciudad de San Diego. La comunidad de Lincoln Park está localizada a menos de una milla de distancia de ambas carreteras Interestatales 805 y 94 y, aproximadamente a 5 millas al sudeste del centro de San Diego. (Ver Figuras 1 y 2).

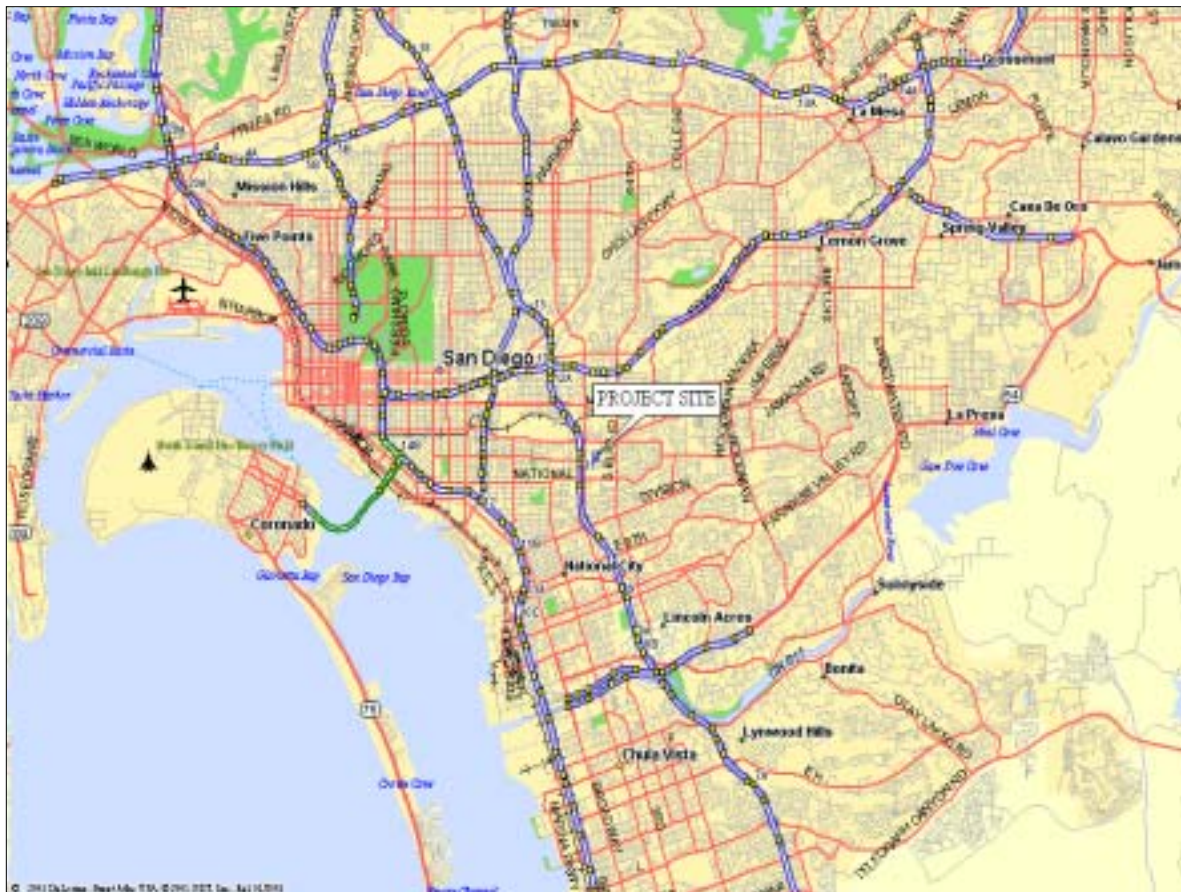


Figura 1: Ubicación Regional del Proyecto

El Proyecto está circundado al norte por la Avenida Franklin, al sur por el Bulevar Oceanview, al oeste por la Calle South 48th y al este por la Calle Gloria. El lugar de aproximadamente 6 acres abarca 1.5 cuadras de un área residencial densamente poblada, compuesta de unidades unifamiliares y multifamiliares. (Ver MUESTRA A - Fotografías de Propiedades Representativas en el Área del Proyecto)

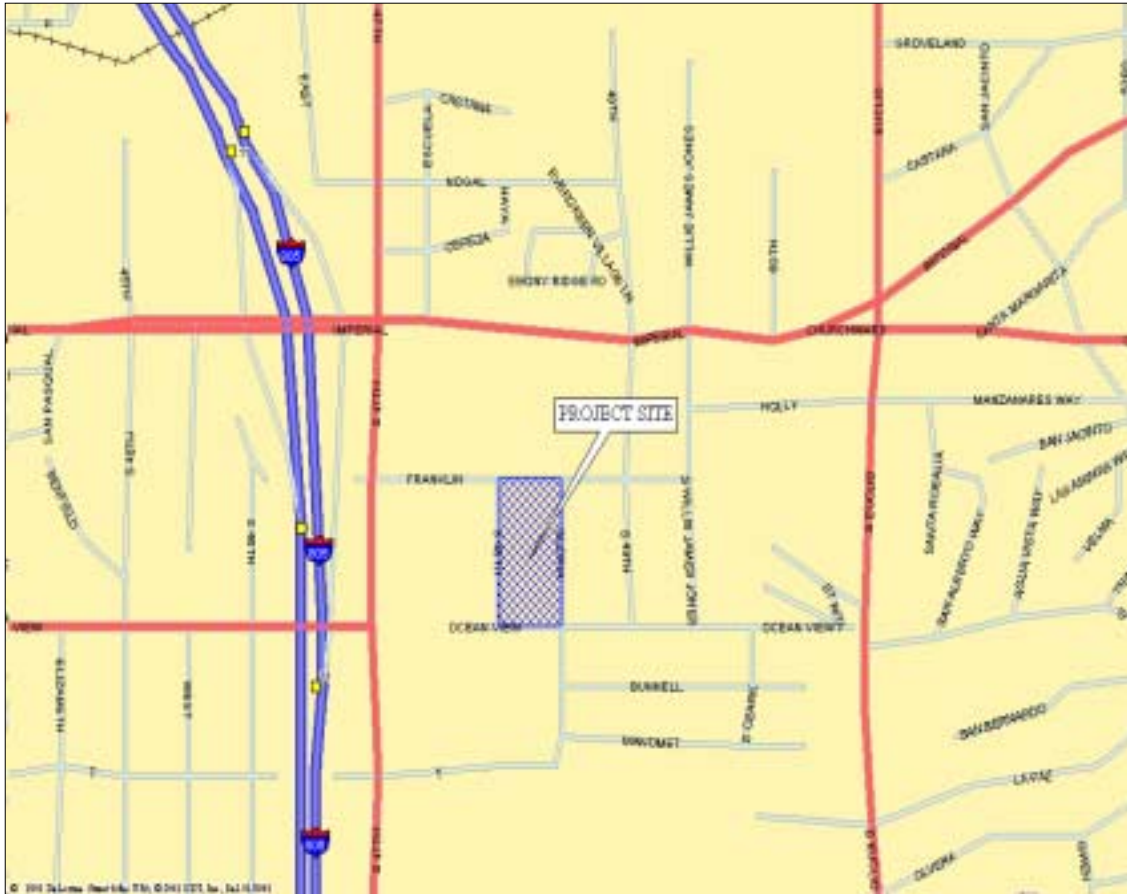


Figura 2: Ubicación del Lugar del Proyecto

II. INFORMACIÓN DE CENSO Y DE VIVIENDA

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

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

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

III. EVALUACIÓN DE NECESIDADES DE REUBICACIÓN

A. METODOLOGÍA DE ENCUESTA

La información necesaria para la preparación de este Plan fue obtenida principalmente por medio de entrevistas de puerta en puerta conducidas por el personal bilingüe de Pacific Relocation Consultants (PRC). Un porcentaje pequeño de contactos fue hecho por teléfono con esos individuos que de otra manera no fueron contactados personalmente. El período de las entrevistas se extendió desde el principio de Octubre hasta a fines de Noviembre del 2002.

B. INFORMACIÓN DE ENCUESTA DE CAMPO

El área del Proyecto incluye 37 parcelas de tierra mejoradas que contienen 79 unidades de vivienda residenciales ocupadas, y 1 unidad de vivienda desocupada. Entre las 79 unidades ocupadas, existen 27 de dueños/ocupantes y 52 de inquilinos. La información de encuesta fue obtenida de 75 de los hogares o sea el 94% de ocupantes del Proyecto.

Las preguntas hechas a los ocupantes se concentraron en el tamaño de vivienda y su composición, ingreso, información de renta, duración y tipo de tenencia, raza, lenguaje hablado en el hogar, problemas de incapacidad/salud, y preferencias de vivienda de reemplazo. La información que este Plan contiene está basada en respuestas anecdotaes solamente. No se hizo ningún intento en calificar por medio del ingreso o cualquier otra información proporcionada por los residentes o negocio.

1. Descripción de Mixtura de Vivienda

La mezcla de vivienda consiste de 16 residencias unifamiliares, cuatro complejos de apartamentos de unidades pequeñas en los cuales residen 29 hogares y veintidós propiedades residenciales pequeñas que consisten de 34 hogares. La información de la encuesta obtenida de los 75 entrevistados refleja una mezcla de vivienda de unidades ocupadas, lo cual consiste de 16 residencias individuales familiares, 9 unidades estilo dúplex y 13 unidades multifamiliares de varios números de recámaras, como se indica en la tabla a continuación.

TABLA 2: Vivienda en el Área del Proyecto- Número de Unidades por Recámaras

TABLA 2: Vivienda en el Área del Proyecto- Número de Unidades por Recámaras

# de Recámaras	Sencillo	Una	Dos	Tres	Cuatro
# de Unidades	1	20	27	25	2

2. Rentas en el Área del Proyecto

La Tabla 3, a continuación, proporciona una descripción de las rentas mensuales de 37 hogares. La información excluye 8 viviendas con subsidio de asistencia Sección 8, y 7 que no respondieron. Las rentas promedio son: sencillo - \$300; una recámara - \$475; dos recámaras- \$641; tres recámaras- \$625; y cuatro recámaras - \$700. Los números en paréntesis indica el # de respondientes.

TABLA 3: Rentas en el Área del Proyecto (# de Respondedores)

Sencillo	Una Recámara	Dos Recámaras	Tres Recámaras	Cuatro Recámaras
\$300 (1)	\$225 (1)	\$400 (1)	\$700 (1)	\$700 (1)
	\$300 (1)	\$550 (2)	\$ 875 (1)	
	\$350 (2)	\$600 (6)		
	\$400 (3)	\$800 (2)		
	\$425 (1)	\$850 (2)		
	\$450 (2)			
	\$460 (1)			
	\$475 (2)			
	\$500 (1)			
	\$550 (3)			
	\$625 (2)			
	\$650 (1)			

3. Tenencia

La información de encuesta indica una población total en el Proyecto de 284 individuos, consistiendo de 169 adultos y 115 niños. La ocupación promedio combinada por hogar, para ambos tipos de unidades dueño-ocupante e inquilino-ocupante, es de 5 personas por unidad de vivienda. Los hogares con inquilinos, como sería de esperarse, tienden a tener una ocupación mayor que las unidades de dueños/ocupantes.

Existen 13 casos de unidades atestadas de inquilinos, basados en la norma de ocupación de vivienda del Distrito. Estas normas, generalmente permiten hasta tres personas en una unidad de una-recámara, 5 personas en una unidad de dos-recámaras, 7 personas en una unidad de tres-recámaras, y 10 personas en una unidad de cuatro-recámaras.

Las referencias de vivienda de reemplazo a ser proporcionadas a los desplazados, reflejarán los requisitos de vivienda dictados por las normas de ocupación del Distrito. Para aliviar la sobrepoblación entre los residentes del proyecto, 10 hogares requerirán una recámara adicional y 3 requerirán 2 recámaras adicionales. El tamaño de los hogares del proyecto es como se ilustra a continuación:

TABLA 4: Distribución de Tamaño de Hogares										
# por Hogar	Un o	Dos	Tres	Cuat o	Cinco	Seis	Siete	Och o	Die z	Doce
# de Hogares	14	13	12	13	11	4	5	1	1	1

4. Necesidades de Vivienda de Reemplazo

Las necesidades globales de vivienda de reemplazo para el Proyecto están basadas en la información de encuesta acerca del tamaño de hogares, y la aplicación de las normas de ocupación de vivienda de reemplazo del Distrito. En el área del proyecto propuesto existen 27 dueños-ocupantes. Dentro del grupo de dueños-ocupantes, once son ancianos quienes muy probablemente comprarán casas. Ha habido comunicación con sus familiares y ellos estarán llevando a cabo el proceso de negociaciones de adquisición con el Distrito. El resto de los 16 dueños ocupantes han indicado y mostrado interés de comprar nuevamente y ocupar una vivienda de reemplazo. Once de los hogares de dueños ocupantes residen en casas

de dos recámaras, doce hogares residen en casas de tres recámaras y tres hogares residen en casas de cuatro recámaras. Uno de los dueños-ocupantes se rehúso a proporcionar información en cuanto al número de recámaras.

Un resumen de los requerimientos de vivienda de reemplazo se muestra continuación en la Tabla 5:

TABLA 5: Necesidades de Vivienda de Reemplazo - Dueños e Inquilinos					
# de Recámaras	Una	Dos	Tres	Cuatro	Cinco
Dueños	0	11	13	3	0
Inquilinos	10	23	11	4	1

5. Ingreso

Información de ingreso fue proporcionada por 43 hogares de inquilinos. De acuerdo al las normas de ingreso para el Condado de San Diego, ajustadas por tamaño familiar y como han sido publicadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los EU (“HUD”) (Vea Muestra B), 34 hogares del área del Proyecto califican en la categoría de Muy Bajos Ingresos (50% o menos del Ingreso Medio), 7 califican en la categoría de Bajos Ingresos (80% o menos del Ingreso Medio), 2 califican como de Ingreso Moderado (de 81% a 120% del Ingreso Medio), y ninguno más allá del 120%. El índice de ingreso anual reportado entre los respondientes fue de \$8,400-\$58,214.

TABLA 6: Niveles de Ingreso de los Hogares (43 Respuestas)			
Muy Bajo	Bajo	Moderado	Elevado
34	7	2	0

6. Origen Étnico/Idioma

Hubo 75 respuestas a la preguntas tocante al origen étnico. Cincuenta (50) hogares se identificaron como Hispanos, 20 como Africano Americano, 2 como Asiáticos y 3 se identificaron como Whites.

Veinte hogares (35% de los respondientes) identificaron el Español como su lenguaje principal. El resto de los hogares encuestados consideraron el Inglés como el idioma dominante en el hogar.

TABLA 7: Población del Área del Proyecto por Origen Étnico (75 Respondientes)		
Origen Étnico	# de Hogares	% del Proyecto
Hispano	50	63%
Africano-Americano	20	25%
Asiático	2	3%
Blanco	3	4%
No Respuesta	5	5%

7. Hogares con Ancianos/Incapacitados

Existen 16 hogares donde la cabeza del hogar tiene 62 o más años. Adicionalmente, existen 3 individuos identificados físicamente incapacitados. La incapacidad de cada individuo es de movilidad por lo que sería imprescindible una vivienda de reemplazo en el primer piso. Cuidado especial será necesario en cada caso para proveer referencias de vivienda de reemplazo que se acomode a las necesidades de cada hogar.

8. Áreas Preferenciales de Reubicación

La mayoría de los residentes encuestados expresaron preferencia de permanecer en la comunidad de Lincoln Park para poder mantener las presentes matrículas escolares, el acceso al empleo, los recursos de recreación y la transportación pública. Otras áreas locales mencionadas por los residentes como posibles lugares de reubicación incluyeron las áreas de Valencia Park, Emerald Hills y Oak Park.

IV. RECURSOS DE REUBICACIÓN RESIDENCIALES

La disponibilidad de recursos de vivienda comparable en Lincoln Park y sus áreas aledañas se estudió en el lapso de dos meses por medio de una encuesta de recursos. La siguiente sección describe los resultados de la encuesta de unidades de compra y renta.

A. METODOLOGÍA

La encuesta de vivienda de reemplazo fue llevada a cabo dentro de un radio de cinco millas del área del Proyecto. Las áreas de búsqueda incluyeron Lincoln Park, Valencia Park, Alta Vista, Paradise Hills, Emerald Hills y Oak Park. El período del estudio de recursos se extendió desde el comienzo de Octubre hasta a fines de Noviembre del 2002. Para llevar a cabo la encuesta se utilizaron los siguientes recursos:

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

B. DISPONIBILIDAD DE VIVIENDA DE REEMPLAZO

1. Vivienda en Renta

Los datos de la encuesta sugieren que las rentas promedio en el área del proyecto están substancialmente debajo de las rentas promedio del mercado en todas las categorías de recámaras. Las rentas promedio de mercado frente a promedios de renta del área del proyecto para unidades de 1, 2, 3 y 4 recámaras en San Diego, generalmente son más altas que las rentas del área del Proyecto como se muestra en a continuación en la Tabla 8.

:

TABLA 8: Comparación de Rentas en el Proyecto y Rentas en el Mercado		
Número de Recámaras	Renta Promedio de Mercado	Renta Promedio del Área del Proyecto
1 Recámara	\$650	\$490
2 Recámaras	\$900	\$550
3 Recámaras	\$1,250	\$625
4 Recámaras	\$1,425	\$700

Con la encuesta de recursos de vivienda se identificó un total de 139 unidades disponibles de 1, 2, 3 y 4 recámaras en el áreas de Lincoln Park y áreas aledañas. La disponibilidad por número de recámaras, y por renta está indicada en la tabla siguiente.

TABLA 9: Costo Promedio de Recursos de Vivienda de Renta Disponibles				
Número de Recámaras	Una	Dos	Tres	Cuatro
# Encontrado (#Necesitado)	52(14)	47(22)	31(6)	9(4)
Indice de Renta	\$450-\$865	\$695-\$1,375	\$975-\$1,600	\$1,200-\$1,650
Renta Promedio	\$650	\$900	\$1,250	\$1,425

2. Vivienda en Venta

La encuesta de recursos identificó 21 viviendas de dos recámaras, con una variedad de precios desde \$185,000 hasta \$255,000, 24 viviendas de tres recámaras con precios desde \$230,000 hasta \$299,000 y 11 viviendas de cuatro recámaras con precios desde \$259,999 hasta \$335,000. El precio promedio de viviendas de dos recámaras es de \$220,000; \$265,000 para viviendas de tres recámaras y \$297,000 para las de cuatro recámaras.

C. ASUNTOS RELACIONADOS

1. Desplazamiento Residencial Concurrente

El Distrito está planificando la construcción de una escuela adicional, King/Logan, en el área durante el año 2003. El comienzo del proceso de reubicación de este proyecto podría coincidir brevemente por el periodo de (uno a dos meses) con la clausura del proyecto de expansión de la Escuela Secundaria Lincoln; sin embargo, no impediría ni afectaría las etapas finales del Proyecto Lincoln.

2. Vivienda Temporal

No se anticipa necesidad de vivienda temporal.

V. EL PROGRAMA DE REUBICACIÓN

A. GARANTÍAS, NORMAS Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA

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

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

B. PARTICIPACIÓN CIUDADANA

Durante el 14 de Agosto y el 2 de Octubre del 2002 se llevaron a cabo juntas públicas en la Escuela Secundaria Lincoln para exponer los planes del Distrito y el programa de reubicación con respecto al Proyecto de Expansión de la Escuela Secundario Lincoln. Ambas juntas estuvieron muy concurridas por los residentes del área. Durante la juntas, tanto el personal del Distrito como el de PRC, expusieron presentaciones descriptivas. Los residentes de la comunidad y los defensores de vivienda que estuvieron presentes tuvieron la oportunidad de presentar sus preguntas durante las juntas.

Adicionalmente al proceso de llevar a cabo juntas, el Distrito observa el siguiente protocolo con respecto al desarrollo del plan de reubicación.

1. Acceso completo y oportuno a todos los documentos relevantes al programa de reubicación;
2. La provisión de asistencia técnica necesaria para interpretar los elementos del plan de reubicación y otros materiales pertinentes;
3. Una noticia general de la disponibilidad de este Plan para revisión pública, como sea requerida, 30 días antes de su adopción propuesta. Distribución del Plan, bajo petición, para todas las personas afectadas e interesados.
4. El derecho de someter comentarios verbales o por escrito tocante al Plan, y de tener estos comentarios incluidos en el Plan cuando éste sea enviado al Consejo del Distrito para su adopción;

C. ASISTENCIA ASESORA DE REUBICACIÓN

Se proporcionarán los siguientes servicios específicos:

1. Cada hogar en el proyecto será personalmente entrevistado para obtener información apropiada, para determinar las necesidades y preferencias acerca del reemplazo de sus presentes viviendas.
2. Un folleto de Información Impreso (Ver Muestras a continuación) se proporcionará a cada hogar desplazado. Folletos en EspaCiol se proporcionarán bajo petición. Se obtendrán recibos firmados del folleto para verificar que se entregó este material.
3. De acuerdo al Código de Regulaciones de California, Capítulo 6, Sección 6042 (c), antes del desplazamiento se hará cualquier esfuerzo razonable de proporcionar al menos tres referencias a "vivienda comparable" para los desplazados. En ningún caso se requerirá mudarse a un desplazado hasta que vivienda comparable se haya puesto disponible. Se harán encuestas de campo continuamente para poder identificar recursos de vivienda disponibles durante la duración del Proyecto.

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

- (b) La unidad es decente, segura y limpia - los sistemas eléctricos, de plomería y de calefacción están en buen estado - y no hay evidencia de condiciones peligrosas.

- (c) La unidad esta localizada en una área no sujeta a condiciones ambientales irrazonables, ya sean naturales o artificiales, y generalmente, no menos deseable con respecto a servicios públicos, transporte, facilidades comerciales y públicas, incluyendo escuelas y servicios municipales, y razonablemente accesibles a los lugares de empleo de las personas desplazadas;
 - (c) La unidad debe estar disponible para la persona desplazada en el mercado privado, y disponible para toda persona sin importar raza, color, sexo, condición civil, religión u origen nacional;
 - (d) La cantidad mensual de renta está dentro de las posibilidades financieras del hogar desplazado.
4. Se proveerá transportación, si es necesario, a ocupantes desplazados para inspeccionar lugares de reemplazo dentro del área local. Asistencia específica se ofrecería a inquilinos mayores de edad para encontrar vivienda cerca de amigos o familiares, o facilidades médicas, servicios y transporte conveniente.
 5. Se ofrecerá asistencia a los desplazados en relación con arreglos de la compra de una propiedad, el llenado de solicitudes para reemplazo de vivienda y formas de reclamo para pedir beneficios de reubicación.
 6. Se proveerá asistencia especial en forma de referencias a agencias de servicio social si es necesario. Las agencias de referencia pueden incluir pero no limitarse a:
 - (a) Administración Federal de Seguro Social
 - (b) La Comisión de Vivienda de San Diego.
 - (c) Servicio de Asesoría para Hipoteca de Vivienda de San Diego
 - (d) Departamento de Servicios Sociales del Condado de San Diego.

D. BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

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

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

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

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

1. Pago por Gastos de Mudanza Residencial

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

a. Costo Actual (Mudanza Profesional)

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

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

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

Como mínimo, el pago fijo de mudanza para una unidad sencilla amueblada por el inquilino es de \$575, incluyendo todos los costos de re-conexión de utilidades. La tabla actual para gastos de mudanza está descrita en la siguiente Tabla 10:

TABLA 10: Tabla de Pago Fijo de Mudanza	
Unidad Desamueblada	
Un Cuarto	\$575
Dos Cuartos	\$750
Tres Cuartos	\$925
Cuatro Cuartos	\$1100
Cinco Cuartos	\$1,325
Seis Cuartos	\$1,550
Siete Cuartos	\$1,775
Ocho Cuartos	\$2,000

cada cuarto adicional	\$200
Unidad Amueblada	
Primer Cuarto	\$375
Cada cuarto adicional	\$60

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

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

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

TABLA 11: Cálculo de Pago por Asistencia de Renta (Rap)		
1. Renta Anterior	\$544	Renta Anterior más Gastos de Utilidades
-Ó-		
2. Habilidad de Pago	\$445	30% del Ingreso Mensual Bruto del Hogar*
3. Lo menor de Línea 1 ó 2	\$445	
Restado de:		
4. Renta Actual Nueva	\$550	Renta Actual Nueva incluyendo Gastos de Utilidades
-Ó-		
5. Renta Comparable	\$575	Determinado por el Distrito ; incluye Gastos de Utilidades
6. Menor de Línea 4 ó 5	\$550	

7. Necesidad Mensual:	\$105	Reste línea 3 de Línea 6
Asistencia de Renta:	\$4,410	Multiplique línea 7 por 42

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

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

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

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

4. Pagos para Dueños-Ocupantes

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

a. Diferencia en el Precio de Compra

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

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

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

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

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

b. La Diferencial de Interés Hipotecario

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

c. Gastos Incidentales - Costos de Cierre

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

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

5. Pagos para Inquilinos de menos de 90-Días

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

E. INFORMACIÓN GENERAL EN PAGOS DE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

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

1. Los reclamantes proporcionarán toda la documentación necesaria para apoyar la elegibilidad para asistencia.
2. Las cantidades de asistencia se determinarán de acuerdo con las provisiones de los requerimientos de la Ley de Reubicación de California.
3. Formas requeridas de reclamo serán preparadas por el personal de PRC.
4. El personal del Distrito revisará y aprobará los reclamos para pagos o requerirá información adicional.
5. Los cheques del Distrito serán preparados y estarán disponibles en la oficina de PRC para su colección por los reclamantes.
6. Los pagos finales serán hechos dentro de tres semanas después que el Distrito haya confirmado que la propiedad en el proyecto ha sido

completamente desalojada, y la tenencia en la unidad de reemplazo se haya verificado.

7. Recibos por pagos serán obtenidos y mantenidos en el archivo de reubicación.

F. ULTIMO RECURSO DE VIVIENDA

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

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

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

G. CONSECUENCIAS DE IMPUESTOS EN BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

En general, los pagos por asistencia de reubicación no son considerados ingresos para propósitos de impuestos del Código de Ingresos de 1968, o la Ley al Impuesto Personal, parte 10 del Código de Ingreso e Impuestos.

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

H. PROCEDIMIENTOS DE QUEJAS

Las Pólizas de Quejas del Distrito seguirán las normas descritas en el Artículo 5, Sección 6150 et. Seq., Título 25, Capítulo 6, Normas del Programa del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California. Brevemente descrito, los desplazados tendrán derecho a pedir una revisión administrativa al sentirse afectados por una determinación en cuanto a elegibilidad, a la cantidad del pago de reubicación, si el Distrito falla en entregar las referencias de vivienda comparable o en cuanto a las prácticas de administración de propiedad del Distrito.

I. PÓLIZAS DE DESALOJO

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

J. FECHAS PROYECTADAS DE DESPLAZAMIENTO

La urbanización del lugar del Proyecto ha estado bajo estudio por un periodo bastante considerable. El Consejo directivo aprobó un Informe de Impacto Ambiental (“EIR”) en Septiembre del 2002 y se espera tomar en consideración la adopción de este Plan en Febrero del 2003.

La iniciación de los trámites de ofertas-de-compra de las propiedades requeridas se anticipa que ocurran a fines de Febrero del 2003. El Distrito espera terminar toda la adquisición de propiedades y la reubicación de los residentes para Octubre del 2003.

K. COSTOS ESTIMADOS DE REUBICACIÓN

Para el financiamiento del proyecto se utilizarán los Fondos de la Proposición MM. El estimado de pagos de reubicación a continuación fue preparado y basado en los datos disponibles durante el período de las entrevistas para este Plan (ej de Octubre a Noviembre del 2002). El estimado de pagos relacionados a la reubicación para este Proyecto es como sigue:

\$2,017,000.00
<u>201,700.00</u> (Contingencia del 10%)
\$2,218,700.00

Este presupuesto no incluye costos administrativos de reubicación; tampoco incluye fondos que pudieran ser usados para la adquisición de propiedades en el área del proyecto, ni para cualquier provisión para otros servicios necesarios para la implementación del Proyecto.

Si surgen circunstancias que puedan alterar ya sea el número de ocupantes residenciales o la naturaleza de su residencia, el Distrito autorizará fondos adicionales de compensación que pudieran ser necesarios apropiar. El Distrito se compromete destinar los fondos necesarios de forma oportuna para asegurar que el proyecto sea terminado exitosamente.

**MUESTRA A - Fotografías De Propiedades
Representativas En El Área Del Proyecto**

**MUESTRA B - LÍMITES DE INGRESO ANUAL DE HUD -
CONDADO DE SAN DIEGO (2001)-**

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

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

Estas cifras son proveídas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (California), División de Desarrollo de Pólizas de Vivienda, **Abril del 2002**.

SAN DIEGO CITY SCHOOLS
INFORMATIONAL STATEMENT FOR FAMILIES
AND INDIVIDUALS

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

I. GENERAL INFORMATION

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

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

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



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

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

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

II. ASSISTANCE IN LOCATING A REPLACEMENT DWELLING

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

III. MOVING BENEFITS

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

A. Fixed Moving Payment

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

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

each additional room	\$200.00	
----------------------	----------	--

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

B. Actual Moving Expense (Professional Move)

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

IV. REPLACEMENT HOUSING PAYMENT - TENANTS AND CERTAIN OTHERS

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

A. Rental Assistance. If you qualify, and **wish to rent** your replacement dwelling, your rental assistance benefits will be based upon the difference, over a forty-two (42) month period, between the rent you must pay for a comparable, replacement dwelling and the lesser of your current rent or thirty percent (30%) of your gross monthly household income. You will be required to provide your relocation representative with monthly rent and household income verification prior to the determination of your eligibility for this payment.

- OR -

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

V. REPLACEMENT HOUSING PAYMENT - HOMEOWNERS

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

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

VI. QUALIFICATION FOR, AND FILING OF RELOCATION CLAIMS

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

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

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

VII. LAST RESORT HOUSING ASSISTANCE

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

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

VIII. RENTAL AGREEMENT

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

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

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

IX. APPEAL PROCEDURES - GRIEVANCE

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

X. TAX STATUS OF RELOCATION BENEFITS

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

XI. ADDITIONAL INFORMATION AND ASSISTANCE AVAILABLE

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

DISTRITO ESCOLAR DE SAN DIEGO

FOLLETO DE INFORMACION PARA FAMILIAS E INDIVIDUOS

I. INFORMACIÓN GENERAL

II. AYUDA PARA ENCONTRAR UNIDAD DE REEMPLAZO

III. BENEFICIOS DE MUDANZA

IV. PAGO EN REEMPLAZO DE VIVIENDA - INQUILINOS Y CIERTOS INDIVIDUOS

V. PAGO DE REEMPLAZO DE VIVIENDA - DUEÑOS

VI. CALIFICACIONES PARA LLENAR RECLAMOS DE REUBICACIÓN

VII. PAGOS DE ULTIMO RECURSO

VIII. CONTRATO DE RENTA

IX. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN-AGRAVIO

X. ESTADO DE IMPUESTOS POR BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

XI. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLE

I. INFORMACIÓN GENERAL

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

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

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



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

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

descripción detallada ni de la ley ni de los reglamentos relacionados que pertenecen al programa de reubicación del Distrito.

II. AYUDA PARA ENCONTRAR UNIDAD DE REEMPLAZO

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

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

III. MUDANZA

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

A. Pago Fijo de Mudanza

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

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

7 cuartos	\$1,775.00	
8 cuartos	\$2,000.00	
Cada Cuarto Adicional	\$200.00	

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

B. Gastos Actuales de Mudanza (Compañía Profesional)

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

IV. PAGO EN REEMPLAZO DE VIVIENDA - INQUILINOS

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

A. Asistencia de Renta

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

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

- 0 -

B. Asistencia de Pago de Enganche

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

V. PAGO DE REEMPLAZO DE VIVIENDA - DUEÑOS

A. Si usted ha sido dueño-ocupante de una vivienda comprada por el Distrito **por lo menos de 180 días** antes de la primera oferta para comprar, será elegible para un pago de hasta \$22,500 para asistirle a comprar una vivienda de reemplazo. Si usted es dueño-ocupante desplazado que tiene **entre 90 y 179 días** de residencia en su casa inmediatamente antes de la fecha del primer oferta

para comprar su propiedad, será elegible por un pago de hasta \$5,250. Este pago cubre lo siguiente:

1. **Diferencia en el Precio de Compra** - Una cantidad, cuando agregado con la cantidad que la Agencia pagó por su propiedad, que es igual del costo actual de su vivienda de reemplazo; o la cantidad determinada por la Agencia que es necesaria para comprar una vivienda de reemplazo comparable, cualquier es menos. Su representante le explicará los dos métodos en detalle.
 2. **Diferencia en Los Gastos de Financiamiento** - Un pago que cubra el costo del aumento en los intereses, si hubiera alguno, para financiar una vivienda de reemplazo. Su representante le explicara las condiciones limitadas.
 3. **Gastos Incidentales** - Estos son los gastos que ro ocurren que se cobran normalmente al comprador de una vivienda. Unos cargos típicos incluyen los costos de “escrow”, recordación e inspección de crédito. Fondos reservados en el proceso de “escrow” para cumplir con obligaciones de impuestos de propiedad, intereses y aseguranza de casa no son compensables.
- B. Asistencia de Renta - Opción para DueZos-Ocupantes** - Si Usted es un dueZo-ocupante y elige rentar en vez de comprar una vivienda de reemplazo, puede ser elegible para un pago de asistencia de renta de hasta \$5,250. El pago se basará en la diferencia entre lo que es la renta del mercado de su vivienda actual y la renta del mercado en una vivienda de reemplazo comparable.

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

VI. CALIFICACIONES PARA LLENAR RECLAMOS DE REUBICACIÓN

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

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

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

VII. PAGOS DE ÚLTIMO RECURSO

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

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

VIII. CONTRATO DE RENTA

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

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

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

IX. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN-AGRAVIO

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

X. ESTADO DE IMPUESTOS POR BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

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

XI. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLE

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

MUESTRA D - Enmienda No. 1
(SUJETA A COMENTARIOS PÚBLICOS)