

RESIDENCIA



Washington State
Department of Transportation
Oficina de Servicios Inmobiliarios

Agosto 2015

Programa de Asistencia para Reubicación



Información de la Ley de Estadounidenses con discapacidades (ADA)

Este material puede estar disponible en un formato alternativo enviando un correo electrónico a la Oficina de Igualdad de Oportunidades: wsdotada@wsdot.wa.gov o llamando a la línea gratuita 855-362-4ADA (4232). Las personas con dificultades o incapacidad auditiva pueden solicitarla llamando al Servicio de retransmisión del Estado de Washington (Washington State Relay) al 711.

Título VI: Declaración al Público

Es política del Departamento de Transporte del Estado de Washington (WSDOT) asegurarse de que, conforme al Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, no se excluya a persona alguna de su participación, por razones de su raza, color, origen nacional o sexo, ni se le nieguen beneficios o sea de otra forma discriminada bajo cualquier programa o actividad con fondos federales. Cualquier persona que crea que su protección bajo el Título VI ha sido violada, puede presentar una queja ante la Oficina para la Igualdad de Oportunidades (OEO - Office for Equal Opportunity), del WSDOT. Para obtener más información acerca de los procedimientos de queja según el Título VI, o información acerca de nuestras obligaciones de no discriminación, por favor, contacte al Coordinador del Título VI de la OEO, en el (360)705-7082.

Índice

Introducción	1
Servicios de asesoría para reubicación	2
Asistencia residencial.....	3
Recursos adicionales a los contactos personales.....	4
Servicios sociales brindados por otras agencias.....	4
Residente legal en los Estados Unidos.....	5
No Residente legal en los Estados Unidos.....	5
Pagos de mudanza	6
Mudanza comercial.....	7
Mudanza por cuenta propia con esquema de pago.....	7
Costo real de mudanza por cuenta propia	8
Esquema de pago de costos fijos de mudanza	8
Costos de almacenaje	9
Casas móviles.....	9
Pagos de vivienda de reemplazo	11
'Reemplazo Comparable'	11
Pagos de vivienda de reemplazo	14
Vivienda de último recurso	24
Asistencia	24
Pagos de reubicación no considerados como ingreso.....	25
Por último	26
Derecho de apelación de una decisión del WSDOT	26
Oficinas de servicios inmobiliarios del WSDOT...	27
Límites regionales del Departamento de Transporte del Estado de Washington	28

Índice

Introducción

El Programa de Asistencia para Reubicación está diseñado para establecer procedimientos uniformes de asistencia para reubicación, que garanticen los derechos legales y brinden un tratamiento justo, equitativo y consistente a las personas desplazadas por proyectos administrados por el Departamento de Transporte del Estado de Washington (WSDOT).

El programa es administrado conforme a la Ley Uniforme de Asistencia para Reubicación y Políticas de Adquisición de Propiedad Inmobiliaria de 1970, y sus enmiendas (Ley Uniforme o URA).

Este folleto está diseñado para contestar algunas de sus preguntas sobre sus derechos de reubicación. La información específica sobre la asistencia para reubicación está contenida en la ley. Aunque se ha realizado todo esfuerzo posible para asegurar la veracidad de este folleto, no tiene la misma fuerza y efecto de la ley. En caso de ocurrir alguna diferencia o error, prevalecerá lo establecido en la ley. La ley está contenida en el Capítulo 8.6 del Código Revisado de Washington y el Código Administrativo de Washington (WAC) 468-100.

Sus inquietudes son importantes para nosotros, Haremos todo lo que sea posible para minimizar cualquier perturbación y otros impactos del proyecto. Gracias por tomarse el tiempo de leer este folleto. Apreciamos su comprensión y su cooperación.

El programa de asistencia para reubicación se analiza en las páginas siguientes.

Servicios de asesoría para reubicación

Si usted es desplazado/a por un programa estatal de obras públicas, se le ofrecerán servicios de asistencia para reubicación, con el propósito de encontrar una propiedad adecuada de reemplazo. Nuestro objetivo y deseo es prestarle un servicio y asistirle de toda manera razonable para ayudarlo a reubicarse con éxito.

En lo que sigue encontrará un resumen de la asistencia de asesoría que usted recibirá si es desplazado/a. El especialista de reubicación le entrevistará personalmente para:

- Determinar cualquier necesidad y requisito especiales.
- Explicar el proceso de reubicación, derechos y pagos.
- Ofrecer asistencia de asesoría para la reubicación.
- Ofrecer transporte, de ser necesario.
- Asegurar la disponibilidad de al menos una propiedad comparable antes del desplazamiento.
- Proporcionar referencias a propiedades comparables.
- Proporcionar el monto máximo de derechos de vivienda de reemplazo y las bases para dicha determinación por escrito, 90 días o más antes de la fecha en que se le exija desocupar la propiedad.
- Inspeccionar la vivienda de reemplazo para comprobar si es aceptable: Digna, Segura e Higiénica (DSH).
- Proporcionar información sobre otros programas federales, estatales y locales que ofrecen asistencia para

Introducción

las personas desplazadas.

- Minimizar los inconvenientes para las personas al adaptarse a la reubicación, por medio de reembolsos de los servicios de orientación y asesoría sobre otras formas de asistencia que puedan estar disponibles.
- Asesorarle sobre la obtención de una inspección profesional de vivienda al comprar una vivienda de reemplazo.

Servicios de asesoría para reubicación

Asistencia residencial

Un especialista de reubicación le contactará personalmente para explicarle los servicios de reubicación disponibles, los tipos de pagos de reubicación, las opciones de mudanza y los requisitos de elegibilidad para recibir los pagos de reubicación que le corresponden. Durante la primera entrevista, se evaluarán sus necesidades y deseos de vivienda o alojamiento, así como su necesidad de asistencia, completando una encuesta de ocupación. No puede exigírsele que se mude a menos que esté disponible para usted una vivienda comparable y usted haya recibido un aviso de garantía escrito, por lo menos 90 días antes de la fecha en la cual se le exige desocupar la propiedad. El WSDOT le proporcionará esta garantía en la carta de reubicación titulada "Aviso de elegibilidad para la reubicación, Derechos y Garantía de 90 días". Si su ocupación de la propiedad se extiende más allá de la fecha en que se permite al estado tomar posesión de ella, a usted se le exigirá que firme un contrato de arrendamiento y pague un alquiler.

Si lo desea, el especialista de reubicación le dará los listados actuales de otras viviendas de reemplazo disponibles y le proporcionará transporte para buscar vivienda.

La garantía de derechos de 90 días no debe ser confundida con el aviso exigido de 20 días para finalizar su contrato de arrendamiento, el cual es administrado por nuestro Programa de Gestión de Propiedades (Property Management program).

Recursos adicionales a los contactos personales

Las oficinas de reubicación están abiertas en horas convenientes, incluidas horas nocturnas cuando sea necesario. El personal empleado en la oficina de reubicación tiene acceso o puede referirle a la persona/agencia indicada para obtener diversa información relacionada con:

- Listados de propiedades de reemplazo disponibles
- Ordenanzas locales de vivienda
- Códigos de construcción
- Servicios sociales
- Depósitos de garantía
- Términos y tasas de interés
- Requisitos de préstamos de la VA (Administración de veteranos) y de la FHA (Administración Federal de Vivienda)
- Impuestos sobre propiedad inmobiliaria
- Literatura educativa para el consumidor sobre vivienda

Servicios sociales brindados por otras agencias

Su especialista de reubicación puede referirle a los servicios que brindan otras agencias públicas y privadas en su comunidad. Si tiene alguna necesidad especial, el especialista hará todo esfuerzo posible por garantizar los servicios de estas agencias, con personal calificado y que cuente con la experiencia

necesaria para asistirle. Usted debe hablar con su especialista de reubicación acerca de la clase de servicios que desee.

Residente legal de los Estados Unidos

La ley federal exige una certificación del estatus de residencia. Se le exigirá que firme un formulario certificando que usted reside legalmente en los Estados Unidos antes de poder iniciar el proceso de reubicación.

No Residente legal de los Estados Unidos

Las personas que sea extranjeras no residentes legales de los Estados Unidos no son elegibles para servicios de asistencia de asesoría en reubicación, ni para pagos de reubicación, a menos que esta inelegibilidad desemboque en una dificultad inusual extrema para un cónyuge, padre o madre, o hijo elegible, tal y como se define en el Código Administrativo de Washington- **WAC 468-100-208**.

Pagos de mudanza

Como persona desplazada, usted tiene derecho al reembolso de sus gastos de mudanza y ciertos gastos relacionados en los que incurre por la mudanza. A continuación se explican los métodos de mudanza y los diversos tipos de pagos de los costos de mudanza.

Las opciones de mudanza se basan en una de las siguientes opciones o una combinación de las mismas:

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

Por favor, no se mude antes de haber discutido sus planes de mudanza con su especialista de reubicación y de haber firmado un “Acuerdo de Gastos de Mudanza”. Usted podría poner en riesgo su derecho a recibir pagos de asistencia para la reubicación, a menos que notifique al WSDOT con anterioridad a la mudanza.

Usted puede elegir una de las anteriores opciones o una combinación de las mismas:

La mudanza comercial incluye:

- Embalaje y desembalaje
- Transporte, hasta un máximo de 50 millas.
- Seguro de mudanza.

- Otros costos relacionados.
-

Mudanza por cuenta propia con esquema de pago

Con base en la cantidad de habitaciones que tiene la vivienda de la cual ha sido desplazado/a y si estas habitaciones son amuebladas o no.

O,

Costo real de la mudanza por cuenta propia

Soportado por una documentación, es decir, recibos, facturas, gastos de transporte con un límite máximo de 50 millas.

Mudanza comercial

Si prefiere que una empresa profesional de mudanza realice la mudanza de su propiedad personal, el WSDOT coordinará con una empresa el embalaje, carga, mudanza y descarga de su propiedad personal. Una vez completa la mudanza, el WSDOT pagará directamente a la empresa de mudanza.

El reembolso se limitará a un máximo de 50 millas de distancia.

Los costos relacionados incluyen:

- Desconexión y reconexión de electrodomésticos.
- Tarifas de reconexión de servicios públicos en el sitio de reemplazo (p. ej. teléfono, cable, energía eléctrica).
- Seguros mientras la propiedad está en tránsito.

Mudanza por cuenta propia con esquema de pago

Usted puede optar por recibir el pago con base en un esquema de costos fijos de mudanza. El monto del pago se determina mediante el esquema que aparece en la página siguiente. Si usted elige esta opción, no será elegible para recibir un reembolso por los gastos descritos anteriormente.

Costo real de mudanza por cuenta propia

Una mudanza de costo real, está soportada por recibos pagos de mano de obra y equipos utilizados, El costo por horas de la mano de obra no debe ser superior al costo pagado por una empresa comercial de mudanza a sus empleados. Los costos de mano de obra deben ser previamente aprobados por el WSDOT. Las tarifas de alquiler de equipos no deben ser superiores a las pagadas a una empresa comercial de mudanza.

Esquema de pago de costos fijos de mudanza

Usted puede optar por recibir el pago de los costos de mudanza con base en el siguiente esquema. El especialista de reubicación determina el número de habitaciones elegibles. Normalmente, los baños no se incluyen en el conteo de habitaciones.

Esquema de costos fijos de mudanza *

Para la reubicación de la propiedad personal ubicada en una vivienda: El pago por mudar los contenidos de una vivienda amueblada es de \$300, más \$50 por cada habitación adicional.

Número de habitaciones elegibles	Pago a ocupantes que poseen enseres
1	\$600
2	\$800
3	\$1,000
4	\$1,200
5	\$1,400
6	\$1,600
7	\$1,800
8	\$2,000

Más \$200 por cada habitación adicional.

**Incluye una provisión de \$400 por desplazamiento, por reconexión de servicios públicos y gastos varios de mudanza.*

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

Nota: La provisión por gastos y desplazamiento para una persona que ocupa una habitación tipo dormitorio compartida por dos personas o más sin parentesco y con mínimas posesiones personales se limita a \$100.

Costos de almacenaje

Almacenaje temporal según lo considere necesario el departamento y previamente aprobado por un período de hasta 12 meses. Su solicitud debe hacerse por escrito.

Casas móviles

Casas móviles, tal y como se define en el Código administrativo de Washington -**WAC 468-100-002(17)**, determinadas como propiedad personal o como propiedad inmobiliaria durante el proceso de avalúo.

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

Casa móvil considerada como propiedad inmobiliaria

La casa móvil se adquirirá como propiedad inmobiliaria de acuerdo con los procedimientos del departamento.

Casa móvil considerada como propiedad personal

La casa móvil no será adquirida por el departamento. Usted será elegible para recibir el pago de los costos razonables de traslado de su casa móvil, incluidos los costos de desensamblaje, mudanza, reensamblaje, anclaje de la unidad y costos de conexión de servicios públicos.

Todo ocupante de una casa móvil que sea desplazado es elegible para obtener servicios de asesoría y recibir el pago de los costos de mudanza de su propiedad personal ubicada dentro y fuera de la casa, utilizando las opciones de mudanza descritas en la sección de pagos por mudanza de este folleto.

Por favor, no se mude antes de haber analizado sus planes de mudanza con su especialista de reubicación y haber firmado con el WSDOT un Acuerdo de Gastos de Mudanza, por escrito.

Pagos de vivienda de reemplazo

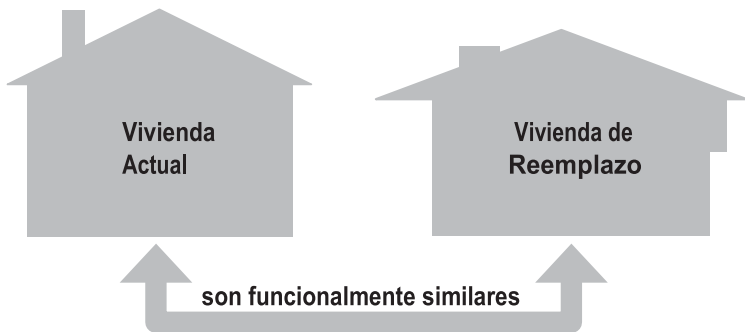
Si usted es una persona desplazada, se le entregará una notificación escrita del pago máximo de reubicación que le corresponde según su situación. Esta notificación se le entregará por lo menos 90 días antes de la fecha en la cual se le exige que se mude.

No puede exigírsele que se mude a menos que esté a su disposición al menos una vivienda comparable de reemplazo.

Los Pagos de vivienda de reemplazo pueden entenderse mejor si usted se familiariza con la definición de los siguientes términos.

Reemplazo Comparable: Digna, Segura e Higiénica

Una “Vivienda de reemplazo comparable” significa que su...



Una vivienda comparable de reemplazo de ser “Digna, Segura e Higiénica” y debe ser funcionalmente similar a su vivienda actual. Aunque no sea necesariamente idéntica a su vivienda actual, la vivienda de reemplazo debe tener ciertos atributos.

- Un número similar de habitaciones y espacio habitable.
- Ubicada en un área no sujeta a condiciones ambientales adversas.
- Generalmente, no ubicada en un área menos deseable que la de su vivienda actual en lo que respecta a servicios públicos e instalaciones comerciales y públicas.
- Disponible actualmente para usted.
- El terreno debe ser típico en cuanto a tamaño para viviendas similares ubicadas en el mismo vecindario o área rural.
- Dentro de los recursos financieros de la persona desplazada.
- Si usted elige comprar una vivienda de reemplazo que no sea similar a su vivienda actual, entonces se ajustará acordemente el Pago de Vivienda de Reemplazo (PVR). Por ejemplo, una vivienda unifamiliar no se considera similar a una vivienda multifamiliar y, por lo tanto, no es razonable aplicar el PVR total calculado para la compra de su vivienda de reemplazo.

Digna, Segura e Higiénica (DSH)

La vivienda de reemplazo debe ser digna, segura e

higiénica... lo cual significa que cumple con los requisitos mínimos establecidos por las normas de ley federales y estatales y debe ajustarse a los códigos aplicables de vivienda y ocupación. La vivienda debe:

- Ser sólida estructuralmente, resistente a la intemperie y en buen estado de conservación.
- Contener un sistema de cableado eléctrico seguro y adecuado para la iluminación y otros dispositivos.
- Contener un sistema de calefacción capaz de mantener una temperatura saludable (de aproximadamente 70 grados).

-
- Ser de tamaño adecuado en relación con la cantidad de habitaciones y área de espacio habitable, para alojar a la(s) persona(s) desplazada(s). El número de personas que ocupan cada habitación destinada para dormir no debe ser superior a lo permitido por los códigos locales de vivienda.
 - Contener un baño bien iluminado y ventilado, que brinde privacidad e incluya un lavamanos, tina o ducha e inodoro, en buena condición de funcionamiento y con adecuada conexión al sistema de agua y drenaje de alcantarillado.
 - Contener un área de cocina con un fregadero completamente utilizable, conectado al agua potable y al sistema de drenaje de alcantarillado; debe contar con espacio adecuado y conexiones a servicios públicos para la estufa y el refrigerador.
 - Contener salida sin obstrucciones al espacio abierto seguro, a nivel del suelo.
 - Para las personas desplazadas que tienen alguna discapacidad, debe estar libre de barreras que impidan el razonable ingreso, salida o uso de la vivienda.

Su especialista de reubicación debe completar la inspección de las condiciones de DSH de la vivienda de reemplazo antes de firmarse un acuerdo contractual por su vivienda de reemplazo.

El propósito de la inspección DSH es determinar la elegibilidad para los pagos de vivienda de reemplazo y

no pretende ser ni se constituye en una garantía de que la vivienda de reemplazo esté libre de defectos.

Se recomienda que usted obtenga una inspección profesional de su vivienda de reemplazo, antes de realizar la compra. El costo de la inspección de la vivienda es reembolsable como gasto incidental de compra.

Pagos de vivienda de reemplazo

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

- **Diferencial de precios** para propietarios ocupantes de 90 días o más.
- **Complemento al alquiler** para propietarios ocupantes e inquilinos de 90 días o más.
- **Pago inicial** Asistencia para inquilinos de 90 días o más.

El tipo de pago depende de si usted es o no propietario o inquilino y de cuánto tiempo ha vivido en la propiedad que está siendo adquirida, antes de las negociaciones.

Pagos de vivienda de reemplazo para propietarios ocupantes de 90 días o más

Si usted es propietario y ha ocupado su hogar de forma continua por 90 días o más antes de la oferta para comprar su propiedad (propietario de 90 días), puede ser elegible para recibir un pago de diferencial de precios por el costo necesario para comprar una vivienda comparable de reemplazo. El WSDOT calculará el pago máximo que usted puede recibir, con base en la vivienda más comparable seleccionada por el departamento.

Diferencial de precios

El pago del diferencial de precios es el monto por el cual el costo de una vivienda comparable de reemplazo es superior al

costo de la vivienda de la cual fue desplazada la persona. El pago del diferencial de precios y los pagos siguientes son adicionales al precio de adquisición pagado por su propiedad.

Si usted recibe más que el valor tasado por su vivienda, en la forma de cancelación administrativa, se reducirá su diferencial de precios.

-
- **Pago de Diferencial de Intereses Hipotecarios (PDIH) –**
Puede obtener un reembolso por el aumento en los costos de intereses hipotecarios si la tasa de interés sobre su nueva hipoteca es superior a la de su hipoteca actual. La vivienda de donde es desplazado tiene que haber estado gravada por una hipoteca de buena fe, un gravamen válido de al menos 180 días antes de iniciarse las negociaciones.
 - **Gastos incidentales de compra–** También puede que se le reembolsen otros gastos tales como los gastos en que razonablemente incurrió para la inspección de la vivienda, búsqueda de títulos, cargos de registro y ciertos costos de cierre que normalmente paga el comprador, pero sin incluir los gastos previamente pagados tales como impuestos sobre bienes inmuebles y seguro de propiedad. Estos gastos se encuentran en el formulario preliminar HUD (formulario de operación de cierre, del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano) proporcionado por la compañía de títulos. Algunos de los gastos reembolsados se basan en el saldo pendiente de su hipoteca actual en la vivienda de la cual es desplazado. Si lo solicita, su especialista de reubicación puede proporcionarle una lista de los ítems reembolsables. Es altamente recomendable para los propietarios/ocupantes e inquilinos que utilicen asistencia para el pago inicial realizar una inspección de la vivienda.

Complemento al alquiler

Si decide no comprar una vivienda de reemplazo y en

lugar de ello decide tomar una vivienda en alquiler, puede ser elegible para un pago de complemento al alquiler. Su especialista de reubicación puede analizarlo con usted si está interesado en esta opción.

Para ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo, usted debe comprar y ocupar una vivienda DSH de reemplazo dentro de un período de un año y presentar su reclamación para el pago de vivienda de reemplazo dentro de un período de 18 meses.

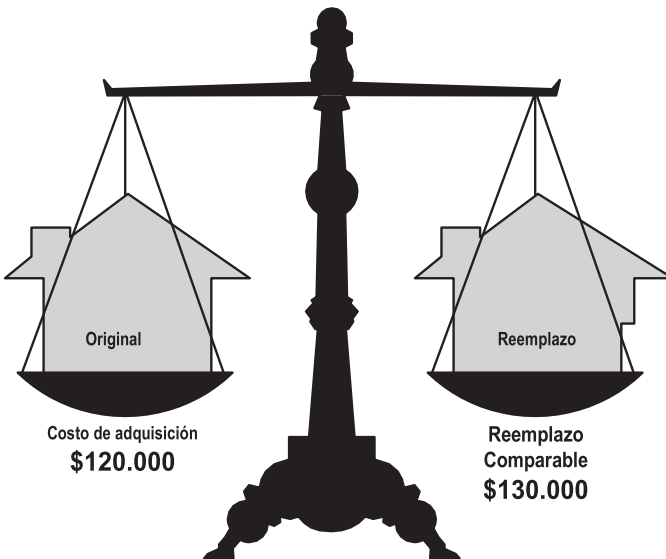
***Nota:** Su período de 18 meses para presentar la reclamación empieza después de la fecha en que se mude de la propiedad que fue adquirida, o la fecha en la cual reciba el pago final por ella, la que sea más tardía.*

Ejemplo

Cálculo del pago máximo de diferencial de precio

El WSDOT calcula el pago máximo con base en una propiedad de reemplazo comparable, DSH, seleccionada por el departamento, que esté actualmente disponible para que usted la compre. El cálculo se muestra a continuación:

Precio de una vivienda comparable	\$130.000
Precio de adquisición de su propiedad	<u>-120.000</u>
Máximo diferencial de precio	\$ 10.000



En este ejemplo, el pago del diferencial de precios puede ser cualquier monto hasta \$10.000.

Ejemplo

Cálculo del Pago de Diferencial de precios real

El monto que recibe como pago de diferencial de precios depende de cuánto gastó realmente para comprar una vivienda de reemplazo y del monto máximo del diferencial de precios. Si se asume un pago máximo de \$10.000 (Como se muestra en el ejemplo en la página 16), el monto real de sus derechos se calcula tal y como se muestra en los siguientes ejemplos:

Ejemplo A

Precio de compra de la vivienda de reemplazo	\$130.000
Precio de adquisición de su propiedad	<u>-120.000</u>
Pago del diferencial de precios real	\$ 10.000

Ejemplo B

Precio de compra de la vivienda de reemplazo	\$133.500
Precio de adquisición de su propiedad	<u>-120.000</u>
Pago del diferencial de precios real	\$ 10.000
Usted debe pagar el adicional de	\$ 3.500

Ejemplo C

Precio de compra de la vivienda de reemplazo	\$127.000
Precio de adquisición de su propiedad	<u>-120.000</u>
Pago del diferencial de precios real	\$ 7.000

Pagos de vivienda de reemplazo para ocupantes inquilinos de 90 días o más

Complemento al alquiler

Si usted es inquilino desplazado, ocupante por 90 días o más, puede ser elegible para un pago de complemento al alquiler. Para ser elegible para un pago de asistencia al alquiler, los inquilinos y propietarios deben estar real y legalmente ocupando la vivienda por al menos 90 días antes de la oferta del WSDOT para comprar dicha propiedad.

Este pago ha sido diseñado para permitirle tomar en alquiler una vivienda de reemplazo comparable que sea digna, segura e higiénica, por un período de tres años y medio (42 meses). Si elige tomar en alquiler una vivienda de reemplazo y el precio del alquiler es mayor que el que estado pagando, puede ser elegible para asistencia de alquiler.

El monto de su ingreso mensual bruto puede también influir el monto de su pago de complemento al alquiler. Su especialista de reubicación puede proporcionarle más asesoría al respecto.

Si usted está pagando muy poco o nada de alquiler, su pago de complemento al alquiler se calculará con base en el alquiler a precio del mercado.

El WSDOT calculará el pago máximo al cual es elegible con base en la vivienda más comparable seleccionada por el departamento.

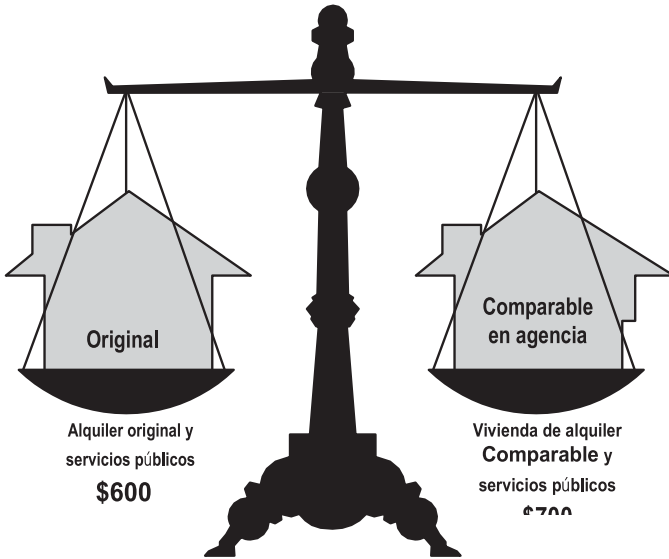
El pago de asistencia al alquiler se realizará conforme a la política del WSDOT.

Para poder ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo, debe tomar en alquiler y ocupar una vivienda DDS de reemplazo dentro de un período de un año y debe presentar la reclamación del pago dentro de un período de 18 meses.

Nota: El término “servicios públicos” significa los gastos por electricidad, gas, otros combustibles para calentar y cocinar, agua y alcantarillado.

Nota: Los propietarios ocupantes están también limitados a un monto que no supere el diferencial de precios al cual tendrían derecho si se hubieran clasificado como propietarios de 90 días o más.

Ejemplo



Cálculo del Complemento máximo al alquiler

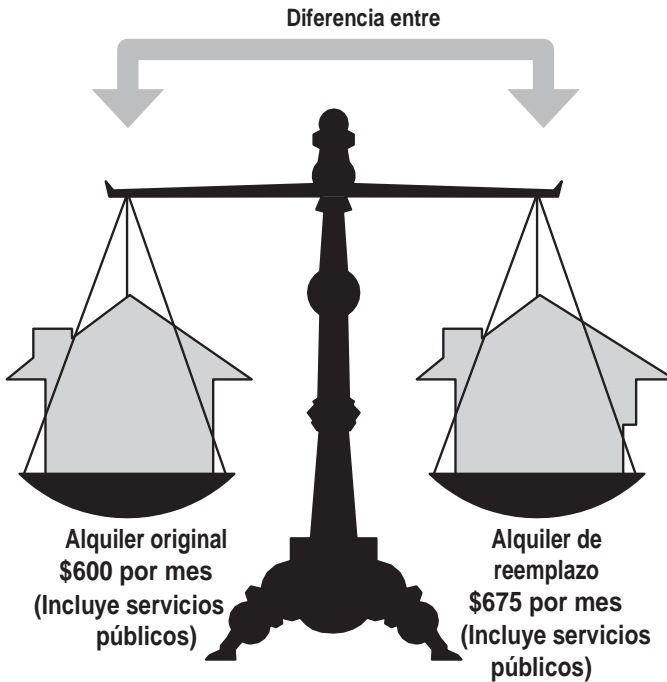
La diferencia mensual del alquiler es \$100

El máximo complemento al alquiler
es igual a 42 veces la diferencia mensual
en el alquiler \$4.200

En este ejemplo, el pago de complemento al alquiler puede ser cualquier monto hasta \$4,200.

Ejemplo

Cálculo del Complemento al alquiler real



En este ejemplo, el pago de asistencia al alquiler real por 3½ años es de \$3.150 (Diferencia de \$75 multiplicada por 42 meses).

Asistencia para pago inicial

Como inquilino ocupante de 90 días, puede utilizar la cantidad total de su complemento al alquiler o \$7.200, el que sea mayor, como provisión de pago inicial y para el pago de algunos gastos incidentales para la compra de una vivienda de reemplazo.

Los gastos incidentales incluyen los costos razonables de inspección de la vivienda, búsqueda de títulos, cargos de registro y ciertos otros costos de cierre, pero no incluye gastos tales como gastos previamente pagados tales como impuestos sobre bienes inmuebles y seguro de propiedad. Usted puede ser elegible para el reembolso de las tasas de originación o toma de un préstamo si dichas tasas son normales para las transacciones inmobiliarias en su área y no representan intereses prepagados. El monto combinado del pago inicial y los gastos incidentales no puede ser superior al monto del pago calculado de asistencia al alquiler.

Se le recomienda encarecidamente realizar una inspección profesional de la vivienda de reemplazo, antes de comprarla.

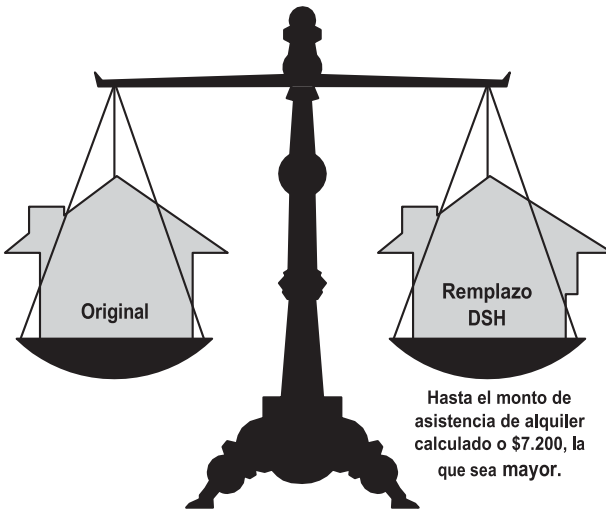
Ejer

De nuevo, para poder ser elegible para un pago de vivienda de reemplazo, usted debe comprar una vivienda de reemplazo DSH dentro del término de un año y presentar su reclamación de pago por la vivienda de reemplazo dentro de un término de 18 meses.

Nota: Los propietarios ocupantes están también limitados a un monto que no supere el

Asistencia para pago inicial

Se pagará sobre la compra y ocupación de la vivienda de reemplazo dentro del plazo de un año.



Asistencia

Normalmente, habrá disponible una oferta adecuada de vivienda para la venta y para alquiler, y el monto proporcionado de los derechos será suficiente para permitirle reubicarse en una vivienda comparable. Sin embargo, puede haber proyectos en ciertas ubicaciones donde la oferta de vivienda disponible sea insuficiente para proporcionar vivienda a aquellas personas que han sido desplazadas.

Si no hay disponible una vivienda comparable, o el pago por vivienda de reubicación es superior al máximo reglamentario de \$7.200 para un inquilino/ocupante de 90 días, o al máximo reglamentario de \$31.000 para un propietario ocupante de 90 días, se le proporcionará vivienda bajo un proceso administrativo denominado Vivienda de Último Recurso.

Para aquellas personas desplazadas que no cumplan los requisitos del plazo de ocupación, habrá asistencia adicional disponible a través de Vivienda de Último Recurso.

Puede proporcionarse una vivienda necesaria de diversas formas, tales como:

- Comprar una propiedad residencial comparable y alquilarla a una persona desplazada.
- Reubicar y de ser necesario restaurar una vivienda de reemplazo para hacerla disponible para un propietario desplazado.
- Comprar, restaurar y/o construir ampliaciones de una vivienda existente para hacerla comparable a la

Vivienda de último recurso

propiedad de la cual fue desplazada la persona.

- Comprar terreno y construir una nueva vivienda de reemplazo que sea comparable a la propiedad de la cual fue desplazada la persona cuando no estén disponibles otras viviendas comparables.
- Comprar una vivienda existente, eliminar barreras y/o restaurar la estructura para alojar a una persona desplazada cuando no esté disponible una vivienda adecuada y comparable de reemplazo.
- Pagar un excedente del límite de pago máximo reglamentario de \$7.200 o \$31.000, para proporcionar la vivienda o financiación necesarias.

Existe amplia flexibilidad en la implementación del programa de Vivienda de Último Recurso.

Usted tiene libertad de decisión en la escogencia de vivienda de reemplazo. El WSDOT no exige a ninguna persona desplazada que, sin su permiso escrito, acepte una vivienda de reemplazo proporcionada por el WSDOT. Si decide no aceptar la vivienda de reemplazo que le ofrece el WSDOT, puede de forma independiente conseguir una vivienda de reemplazo, siempre y cuando cumpla con las normas de vivienda DSH. Si usted es elegible para vivienda de reemplazo bajo el programa de Vivienda de Último Recurso, el especialista de reubicación le informará al respecto y le explicará el programa.

Pagos de reubicación no considerados como ingreso

Los pagos de reubicación no se consideran como ingreso para efectos del Código de Rentas Internas de 1986.

Por último...

Si no está de acuerdo con una determinación tomada por e WSDOT sobre su elegibilidad para, o el monto de sus derechos de reubicación, puede solicitar una reconsideración informal de dicha determinación mediante el envío de una carta que explique su queja, dentro del término de 30 días después del recibo de dicha determinación, a:

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

Si no está de acuerdo con la decisión de reconsideración tomada por el Gestor del Programa de Asistencia para Reubicación, puede solicitar una audiencia adjudicativa tal y como se describe en la sección siguiente “Derecho de apelación de una decisión del WSDOT”.

Derecho de apelación de una decisión del WSDOT

Usted tiene también derecho a apelar una determinación del WSDOT que incluya una decisión de un especialista en reubicación y la decisión del Administrador del Programa de Asistencia para Reubicación, sin solicitar la reconsideración por parte del Administrador del Programa de Asistencia para Reubicación (RAPM), completando una solicitud de audiencia adjudicativa ante

un juez de derecho administrativo de la Oficina de Audiencias Administrativas. Puede presentar una solicitud de audiencia adjudicativa conforme a **WAC 468-100-010** (Código Administrativo de Washington) (WAC, Washington Administrative Code) dentro del término de 60 días de recibo de la decisión del WSDOT explicando su deseo de apelar y enviándola por correo certificado, correo registrado o personalmente, a:

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

Oficina de servicios inmobiliarios del WSDOT

1. Northwest Region (Región Noroeste)

(Seattle/Everett/Bellingham) 15700 Dayton
Avenue N
PO Box 330310
Seattle, WA 98133-9710
206-440-4160

2. North Central Region (Región Norcentral)

(Wenatchee/Moses Lake/Okanogan) 1551 N
Wenatchee Avenue Wenatchee, WA 98801-1156
509-667-2936

3. Olympic Region (Región Olímpica)

(Tacoma/Olympia/Port
Angeles/Aberdeen) 5720 Capitol
Boulevard
PO Box 47440
Olympia, WA 98504-7440
360-357-2697

4. Southwest Region (Región Sudoeste)

(Vancouver/Raymond/Chehalis/Goldendale)
11018 NE 51st Circle
Vancouver, WA 98682-6686
360-905-2149

5. South Central region (Región Surcentral)

(Yakima/Ellensburg/Tri-Cities/Clarkston)
2809 Rudkin Road
Union Gap, WA 98903-
1648 509-577-1650

6. Estern Region (Región Oriental)

(Spokane/Colville/Ritzville/Pullman/Repu
blic) 2714 N Mayfair Street
Spokane, WA 99207-2090
509-324-6286

HQ. Headquarters and Mega Projects (Sede Central y Megaproyectos)

7345 Linderson Way SW
Tumwater, WA 98501
360-705-7307

PO Box 47338
Olympia, WA 98504-7338

Límites regionales del Departamento de Transporte del Estado de Washington





La misión del Departamento de Transporte del Estado de Washington es mantener el avance de las personas y los negocios mejorando los sistemas de transporte del estado de vital importancia para nuestros

contribuyentes y comunidades.