



PLAN DE REUBICACIÓN

PARA EL

PROYECTO DE UNIVERSITY PALMS

PREPARADO PARA

LA AGENCIA REURBANIZADORA DE LA CIUDAD DE EAST PALO ALTO

1960 TATE STREET

EAST PALO ALTO, CA 94303

TELÉFONO: (650) 853-3886

POR

OVERLAND, PACIFIC & CUTLER, INC.

7901 OAKPORT STREET, SUITE 4800

OAKLAND, CA 94621

PHONE: (510) 638-3081

SEPTIEMBRE 17 DEL 2007

INDICE

INTRODUCCION	1
A. UBICACIÓN DEL PROYECTO	1
B. ESTUDIO DE LAS NECESIDADES.....	1
C. VIVIENDAS DE REMPLAZO/RECURSOS PARA LUGARES DE NEGOCIOS ..	3
D. DESALOJO RESIDENCIAL CONCURRENTE.....	3
E. VIVIENDA TEMPORAL	3
F. GARANTÍAS Y CALIDAD DEL PROGRAMA	4
G. PROGRAMA DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN	4
H. CATEGORÍAS DE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN.....	5
I. PAGOS DE BENEFICIOS DE REUBICACION.....	11
J. POLIZA DE DESALOJO.....	11
K. POLIZA DE APELACIÓN	11
L. FECHAS PROYECTADAS DE DESALOJO.....	11
M. COSTOS ESTIMADOS DE REUBICACIÓN.....	11
N. PARTICIPACIÓN DE LOS CIUDADANOS/REVISIÓN DEL PLAN	12
ÍNDICE DE DOCUMENTOS ADJUNTOS.....	13

INTRODUCCIÓN

La Agencia Reurbanizadora de la Ciudad de East Palo Alto (la Agencia) ha autorizado la reurbanización de las parcelas con dueños privados localizadas en University Avenue, Donohoe Street y Cooley Avenue para el proyecto de University Palms (el Proyecto). El proyecto se trata de la reurbanización de terrenos mejorados que consisten de 1.5 acres y la reubicación permanente subsiguiente de cinco hogares residenciales y diez negocios. El desalojo propuesto causa obligaciones de asistencia de reubicación bajo la Ley de Reubicación Estatal – Código Gubernamental de California, Sección 7260 et seq. (la Ley) y las Guías de Reubicación Estatal – Código de Regulaciones de California, Título 25, Capítulo 6 et seq. (las Guías). Entre las varias obligaciones de la Ley y las Guías se encuentra el requisito de preparar un plan de reubicación que trate las circunstancias y necesidades de aquellas personas que puedan ser desalojados por el Proyecto.

El siguiente Plan de Reubicación (el Plan) ha sido preparado por Overland, Pacific & Cutler (OPC) de acuerdo con los requisitos específicos de la Sección 6038 de las Guías que conciernen proyectos que tratan con el desalojo de menos de 15 hogares. Este Plan provee la descripción del Proyecto, los resultados de las entrevistas de necesidades conducidas entre los residentes y negocios, un estudio de recursos de vivienda y comerciales y detalles del programa de reubicación propuesto por la Agencia y la cantidad estimada de beneficios de reubicación. Este Plan de Reubicación no establece elegibilidad o cantidades específicas de beneficios para cualquier hogar u ocupante comercial.

A. UBICACIÓN DEL PROYECTO

El Proyecto propuesto esta ubicado en la ciudad de East Palo Alto (la Ciudad) la cual esta en la parte sur este del Condado de San Mateo, aproximadamente a 26 millas al sur este del centro de San Francisco y a 16 millas al sur este del Aeropuerto Internacional de San Francisco. East Palo Alto es inmediatamente accesible por las carreteras 84 y 101. Comunidades alrededor incluyen Palo Alto, Menlo Park y Redwood City (ver **Adjunto 1**, Figura 1).

El lugar específico del Proyecto esta localizado al norte de la carretera Bayshore SR-101 y estar bordeado por Donohoe Street por el sur, University Avenue por el Oeste, Capitol Avenue por el este y Bell Street por el norte (ver **Adjunto 1**, Figura 2).

B. ESTUDIO DE LAS NECESIDADES

Información para el Plan fue obtenida de entrevistas individuales en el proyecto conducidas en Agosto del 2007 con los hogares residenciales y los dueños de los negocios afectados. Además, información pública de la propiedad fue utilizada, cuando se necesitó, para complementar la información de las entrevistas.

Residencial

La mezcla de viviendas consiste de 5 inquilinos que ocupan departamentos de un dormitorio. Una unidad dentro de un complejo de seis unidades fue confirmada vacante en el tiempo de las entrevistas. Alquileres mensuales que los inquilinos están pagando por unidades de un dormitorio se encuentran entre \$442 a \$481 con un alquiler promedio de \$470. Todos los cinco hogares respondientes con inquilinos se identifican como Hispanos y consideran el Español como la primera lengua dentro de su hogar. Consultores de reubicación que hablan español y materiales de información por escrito, en español, serán y han sido proveídos para estos hogares.

De acuerdo a los límites de ingresos para el Condado de San Mateo ajustados para el tamaño de la familia como fueron publicados por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD) en Abril del 2007, categorías de ingresos para tres de los hogares del Proyecto son extremadamente de bajos ingresos (menos del 30% del promedio medio del área), uno es de muy bajo ingreso (31% - 50% del promedio medio del área) y uno es de bajo ingreso (51% - 80% del promedio medio del área). Mientras que hay una persona anciana (de 62 años de edad o más) ocupando una de las unidades, la persona anciana no es la cabeza del hogar o el cónyuge, por esta razón no es considerado como un “hogar de anciano”. Ningún hogar reportó alguna incapacidad que requiera necesidades especiales o tenga necesidad de acceso libre de barreras. Hay un total de población del Proyecto de 16 individuos con 14 adultos y dos niños.

Las normas de vivienda adoptada por la Agencia permiten a dos personas por dormitorio y una persona en un área común de vivienda hasta un máximo de cuatro dormitorios. La Agencia se adhiere al código de ocupación de edificios del estado basado en los pies cuadrados de la vivienda para hogares con más de nueve miembros. Basado en este criterio y comparándose a la información de los inquilinos, hay un hogar sobre poblado dentro de los hogares en el Proyecto. Tres hogares expresaron el deseo de comprar una unidad de reemplazo en East Palo Alto, el este de la bahía, San Carlos, Milpitas o Alviso.

Adjunto 2 resume la ocupación de cada unidad, características de los hogares individuales y las necesidades de viviendas de reemplazo. Información demográfica general para la ciudad, al igual que los ingresos actuales normales de acuerdo a HUD son presentados en los **Adjunto 3 y 4**.

Negocios

Los usos comerciales dentro del lugar del proyecto son presentados en la siguiente **Lista 1**. Preguntas de las entrevistas hechas a los dueños de los negocios se trataban de las condiciones existentes tales como el tipo de negocio, tipo de ocupación, alquiler y información de ingresos, descripción y tamaño de las operaciones actuales, cualquier requerimiento especial, preferencias de área y local como lugar de reemplazo.

Lista 1: Usos de los Negocios				
Nombre del Negocio	Pies Cuadrados	Alquiler Mensual	Características Particulares	Fecha de Mudanza
Brock Mendoza Eastside Kitchen	800	\$1,420	Restaurante Mexicano; caño, campana, estufa, ventiladores de techo	4/05
Bread of Life Church	1,414	\$1,062	Luces, puertas principales y escenario fueron añadidos	10/03
La Familia Discount Store	7,000	\$6,000	Tienda de mercancía general e instalación de equipos estereofónicos.	1993
Country Time Market/ Carniceria	6,000	\$6,600	Contenedores de carne, congeladores, kiosco de cambio de cheques	8/05
El Galope Taqueria	1,670	\$2,450	Restaurante, campana, estufa, refrigeradora, caños	1991
Ravenswood Metro PCS Authorized Dealer	2,785	\$1,835	Mostradores, equipo de vigilancia, sistemas de computación	1953
Price Beauty Salon	750	\$525	4 estaciones, alquila 2, caños para lavar cabello	1977
Angel's Beauty Salon	350	\$725	4 estaciones, 2 caños para lavar cabello, cuarto para depilación	1992
Jernigan's Auto Detail	1,014	\$1,150	Compresora con líneas de aire, área para almacenar, lavar carros	1985
Platinum Home Estates	750	\$750	oficina	5/03

Toda la información de naturaleza estadística dada por los ocupantes fueron anécdotas y no esta validada por evidencia documental que de otra manera puede ser requerida para cumplir con el criterio mandatario de reubicación y calificación de elegibilidad.

C. VIVIENDAS DE REPLAZO/RECURSOS PARA LUGARES DE NEGOCIO

Un estudio de recursos de vivienda fue conducido en Agosto del 2007 para identificar unidades disponibles, comparables decentes, seguras y sanitarias cercanas al lugar del Proyecto. Departamentos fueron considerados como unidades de reemplazo apropiadas. Las necesidades en conjunto incluyen:

- 4 unidades de un dormitorio
- Una unidad de tres dormitorios

Los resultados del estudio de viviendas disponibles para alquilar están resumidos en la **Lista 2**, debajo. Los datos indican suficiente disponibilidad de unidades de vivienda para reubicar exitosamente a los cinco hogares que pueden ser desalojados cercanas al lugar del Proyecto.

Lista 2: Recursos de Viviendas de Reemplazo para Alquilar			
Numero de Dormitorios	Encontrados (Necesitados)	Precios de Alquileres	Promedio
1	28(4)	\$895 - \$1,795	\$1,250
3	11(1)	\$1,800 - \$2,600	\$2,200

La cantidad de alquiler promedio mostrada en la lista arriba está dentro de las cantidades usadas para hacer proyecciones de beneficios y presupuestos para el Plan. Estas cantidades están, naturalmente sujetas a cambiar de acuerdo a los precios prevalecientes del mercado en el tiempo del desalojo. El alquiler proyectado es aproximadamente 62 por ciento mas bajo que el alquiler promedio del mercado respectivo para las unidades de reemplazo estudiadas.

El estudio de propiedades comerciales para alquilar identificó varias oportunidades para los dueños de negocios si escogen reestablecer sus negocios. Dentro de diez millas del lugar actual hay varias propiedades disponibles. Espacio comercial y espacio para oficinas fue estudiado y la **Lista 3** demuestra los resultados.

Lista 3: Disponibilidad y Costo de Espacio Comercial			
Uso	# Propiedades Encontradas	Pies Cuadrados	Costo por Pie Cuadrado (Costo Promedio)
Comercial (300 - 1,499 p.c.)	41	533 - 1,499	\$1.70 - \$3.75 (\$2.80)
Comercial (1,500 - 3,000 p.c.)	51	1,500 – 3,000	\$1.47 - \$4.25 (\$2.70)
Comercial (6,000 – 8,000 p.c.)	7	6,000 – 8,000	\$1.50 - \$4.00 (\$2.15)

D. DESALOJO RESIDENCIAL CONCURRENTE

La Agencia Reurbanizadora de la ciudad de East Palo Alto esta contemplando varios proyectos de reurbanización en el futuro, algunos podrían involucrar reubicación. Los proyectos que están por venir no necesariamente competirían por los recursos de vivienda disponibles porque el Proyecto será terminado antes de cualquier proyecto futuro que podría requerir reubicación.

E. VIVIENDA TEMPORAL

No se anticipa necesidad para vivienda temporal.

F. GARANTIAS Y CALIDAD DEL PROGRAMA

Habrán fondos adecuados disponibles para reubicar a todos los hogares. Servicios serán proveídos para asegurar que el desalojo no resulte en tratos diferentes o separados de los hogares basados en raza, nacionalidad, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil, estado familiar, incapacidad, o cualquier otra base protegida por el Acto Enmendado de Vivienda Federal y Justa; el Acto de Americanos con Incapacidades; Título VI del Acto de Derechos Civiles de 1964; Título VII del Acto de Derechos Civiles de 1964; Título VIII del Acto de Derechos Civiles de 1968; y el Acto de Empleo y Vivienda Justa de California; y el Acto de Unruh.

Ningún hogar será desalojado sin recibir una notificación de por lo menos 90 días y sin que se localice una vivienda de reemplazo comparable. Vivienda comparable incluye las normas de decente, seguro y sanitario (como se define en §6008[d] de las Guías); comparable con respecto a el número de dormitorios, espacio para vivir, y tipo y calidad de la construcción de la unidad adquirida, pero no menos en cuartos o espacio para vivir que sea necesario para acomodar al hogar desalojado; en una área que no tenga condiciones ambientales irrazonables; generalmente no menos deseables que la unidad adquirida con respecto a la proximidad a escuelas, empleo, locales de salud y médicos, y otros locales públicos y comerciales y servicios; y dentro de las posibilidades financieras del hogar desalojado como es definido en la Sección 6008, subdivisión (c)(5) de las Guías.

El programa de reubicación que va a ser implementado por la Agencia se conforma con las normas y provisiones establecidas en el Código Gubernamental sección 7260 et seq., las Guías, El Código de Salud y Seguridad de California sección 33410 et seq., si es aplicable, y todas las otras regulaciones y requerimientos.

G. PROGRAMA DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

Un representante de reubicación de OPC asistirá a los inquilinos y dueños a ser desplazados como consecuencia del Proyecto. Trabajadores de OPC mantendrán contacto personal con ellos hasta que el proceso de reubicación sea terminado. OPC mantiene un teléfono gratuito (877)972-8908, el cual es atendido de las 9:00 a.m. a las 6:00 p.m., lunes a viernes.

La oficina de reubicación se encuentra en:

**7901 Oakport Street, Suite 4800
Oakland, CA 94621**

Un programa de asistencia de reubicación completo, que ofrece ambos asesoría y beneficios financieros será proveído a los residentes y negocios sujetos al desalojo. Los servicios específicos incluirán:

- A. Distribución de folletos de información en Español y en Inglés a los inquilinos residenciales (**Adjunto 5**) y a los negocios (**Adjunto 6**);
- B. Para los inquilinos residenciales, referencias a por lo menos tres unidades comparables de reemplazo y, si es necesario, transporte será proveído para inspeccionar unidades de reemplazo potenciales y referencias a locales comerciales; y
- C. Asistencia para completar, y entregar reclamos de reubicación, aplicaciones para alquiler y formularios de apelación, si es necesario.

H. CATEGORIAS DE BENEFICIOS DE REUBICACION

Beneficios de reubicación serán proveídos de acuerdo con la Ley de Asistencia de Reubicación de California; las Guías; y, otras regulaciones y requerimientos aplicables. Beneficios serán pagados una vez que los formularios de reclamos requeridos sean sometidos de acuerdo con los procedimientos aprobados (**Adjunto 8**). La Agencia proveerá beneficios apropiados para cada ocupante desalojado como es requerido por las leyes y requerimientos aludidos anteriormente.

Requerimientos de elegibilidad específicos y planes de beneficios serán detallados en base individual con todos los desalojados. En el curso de entrevistas personales y visitas de seguimiento, cada desalojado será aconsejado con respecto a las opciones disponibles y las consecuencias de cualquier opción escogida con respecto a asistencia financiera.

Capítulo 6, del Título 25 del Código de Regulaciones de California contiene las regulaciones de reubicación publicadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo de Comunidad de California (HCD) que aplica a agencias estatales y locales. Sección 6008(g) define a una “vivienda” como “el lugar de residencia permanente o acostumbrada y usual de una persona... la cual es considerada ser propiedad de bienes raíces bajo la ley estatal o que no se puede mover sin daño sustantivo o costo irrazonable”. Adicionalmente, §6008(g) dice: “Una segunda casa será considerada una vivienda solo para el propósito de establecer elegibilidad para pago para mudanza y gastos relacionados (como es proveído in §6090 Gastos de Mudanza Actuales y Razonables).

Siguiendo esta definición de vivienda, tanto residentes primarios y cualquier residente de tiempo parcial, tienen derecho a los gastos de mudanza detallados en §6090 siempre y cuando ellos tengan los requerimientos de elegibilidad de §6034. Residentes de tiempo parcial no tienen derecho a pagos de asistencia de alquiler. Ocupantes comerciales son considerados elegibles para asistencia de reubicación y beneficios, si legalmente ocuparon la propiedad sujeta al proyecto en la fecha de la “Iniciación de Negociaciones”; esta fecha se define como la fecha en la cual la Agencia entro en el “Acuerdo de Participación de Dueño” con el promotor inmobiliario. La fecha de “iniciación de negociaciones” para este Proyecto es Marzo 18 del 2003.

Ocupantes Residenciales son considerados elegibles para asistencia de reubicación y beneficios, si legalmente ocuparon “... la vivienda de la cual él es desalojado por un periodo de no menos de 90 días antes de la iniciación de negociación(es)...” [Sección 6104 (b) (1)]

Este Plan de Reubicación no establece elegibilidad o cantidades específicas de beneficios para cualquier lugar u ocupante comercial.

1. Pagos para Gasto de Mudanza Residencial

Los hogares elegibles recibirán un pago por costos de mudanza. Pagos serán hechos basados en una lista de número de cuartos fijos, o un recibo de gastos de mudanzas actuales y razonables de una compañía de mudanza profesional con licencia.

- a. Pago Fijo – Un pago fijo de gastos de mudanza basados en el número de cuartos que contiene muebles u otra propiedad personal que será movida. El pago fijo de mudanza será basado en las tablas mas recientes del Federal Highway Administración (FHA) mantenidas por el Departamento de Transportación de California (**Ver Tabla de Pagos Fijos de Mudanza – Adjunto 7**).

- b. Pago por Gastos Actuales y Razonables – El hogar desalojado puede elegir que una compañía de mudanza profesional y con licencia los mude; si es de esta manera, la Agencia que los está desalojando pagará por los costos actuales de la mudanza, hasta 50 millas, y todos los cargos razonables por empacar, desempacar, seguro, y cargos de conexión de las utilidades en el lugar de reemplazo. El pago por la mudanza será hecho directamente a la compañía de mudanza, o como un reembolso al hogar desalojado.

2. Asistencia de Alquiler/Asistencia de Cuota Inicial

Hogares permanentemente desalojados que son inquilinos residenciales y que han establecido residencia dentro del lugar del Proyecto por un mínimo de 90 días antes de la iniciación de negociaciones serán elegibles tanto para la Asistencia de Alquiler como para los pagos de Gastos de Mudanza.

Excepto en el caso de situaciones de Último Recurso, Pagos de Asistencia de Reubicación serán limitados a un máximo de \$5,250 basados en la necesidad mensual de vivienda sobre un período de 42 meses, consistentes con la Sección 6104 de las Guías. Además, los hogares pueden optar por aplicar la cantidad a la cual tienen derecho hacia la compra de una unidad de reemplazo (Guías Sección 6104).

Basado en la necesidad mensual sobre un período de 42 meses la siguiente Tabla muestra como la necesidad mensual es determinada.

Ejemplo de Computación de Necesidad Mensual y Asistencia de Alquiler		
1. Alquiler Antiguo	\$500	Alquiler Antiguo mas Complemento para Utilidades
o		
2. Habilidad de Pago	\$445	30% del Ingreso Bruto del Hogar*
3. Cantidad Menor entre Líneas 1 o 2	\$445	
Restado De:		
4. Nuevo Alquiler Actual	\$550	Nuevo Alquiler Actual incluyendo Utilidades
o		
5. Alquiler Comparable	\$575	Determinado por la Agencia; <u>incluye</u> Complemento para Utilidades
6. Cantidad Menor entre Líneas 4 o 5	\$550	
7. Resulta en Necesidad Mensual:	\$105	Resta línea 3 de línea 6
Asistencia de Alquiler	\$4,410	Multiplica línea 7 por 42 meses

*Ingreso Bruto significa el ingreso anual total de un individuo menos los siguiente: (1) una deducción de \$500.00 por cada dependiente en exceso de tres; (2) una deducción del 10% del ingreso total por una cabeza del hogar que sea anciana o incapacitada; (3) una deducción por gastos médicos extraordinarios recurrentes; definidos para este propósito que significan gastos médicos en exceso del 3% del ingreso total, que no sean compensados, o cubiertos por seguro u otro recurso; (4) una deducción de cantidades razonables pagados por el cuidado de niños o miembros de la familia enfermos o incapacitados cuando es determinado necesario para el empleo de la cabeza del hogar o cónyuge, excepto que la cantidad deducida no exceda la cantidad del ingreso recibido por la persona la cual de otra manera no pueda buscar empleo en la ausencia de tal cuidado.

Si un hogar escoge comprar una vivienda de reemplazo en lugar de alquilar, el hogar tendrá el derecho de pedir un solo pago por el saldo total al cual tienen derecho.

3. Pagos de Vivienda de Último Recurso

Sección 6120 del las Guías dice que si vivienda comparable de reemplazo no esta disponible para una persona reubicada (así sea por disponibilidad física, condición, o alcance financiero), la Agencia debe de terminar actividades de reubicación o proveer vivienda de reemplazo comparable (llamado Vivienda de Ultimo Recurso) usando fondos de reubicación.

Pagos de Vivienda de Último Recurso son autorizados por estatuto si vivienda comparables de reemplazo no pueden ser encontradas para el hogar de inquilinos desalojados, i.e., vivienda de no mas del 30% del ingreso mensual promedio del hogar. En este caso, pagos se pueden hacer de más del máximo estatuto de \$5,250 hasta 42 meses de asistencia de alquiler. El incremento suplemental de mas de \$5,250 puede ser pagado en partes o en un solo pago a la discreción de la entidad que esta causando el desalojo. Será la póliza de la Agencia hacer un solo pago, como sea requerido por un pago de Cuota Inicial. Pago de Asistencia de Alquiler hecho en un solo pago facilita la administración.

Vivienda de Último Recurso se puede desarrollar entre hogares de bajos ingresos o en ambientes donde alquileres en el área del Proyecto son particularmente bajos comparados con los alquileres en otras partes dentro de la comunidad. Una combinación de factores – los cuales incluyen, en relación, los niveles de ingresos de inquilinos del sitio del proyecto; alquileres del sitio del proyecto; y un costo alto potencial de alquiler puede crear la necesidad de pagos de vivienda de último recurso.

Durante la implementación de este proyecto, si revela una falta de vivienda comparable de reemplazo en número o basado en alcance financiero, habrá una necesidad de proveer Pagos de Vivienda de Último Recurso o soluciones alternativas siguiendo las Guías.

4. Pagos de Reubicación Comercial

Negocios elegibles tendrán dos opciones con respecto a reclamos para beneficios para asistencia de reubicación:

- a) pago para gastos de mudanza actuales y gastos necesarios razonables y relacionados, o
- b) un pago fijo que no exceda \$20,000.

(a) Pago por Mudanza Actual y Gastos Razonables Relacionados

Cualquier negocio que califique como persona desalojada tiene derecho a pago por tales gastos de mudanza actuales, como la Agencia determine que sean razonable y necesario, incluyendo gastos por:

1. La Transportación de personas y propiedad de la ubicación presente a la ubicación de reemplazo (costos de transportación para una distancia de mas de 50 millas no son elegibles, a no ser que la Agencia determine que la reubicación a mas de 50 millas es justificada);
2. Empaque, embalaje, desembalaje y desempaque, de propiedad personal;

3. Desconectar, desmantelar, remover, re-ensamblar y reinstalar maquinaria reubicada y de sustitución, equipo y otra propiedad personal. Esto incluye conexión a las utilidades disponibles cercanas y modificaciones necesarias para adaptar tal propiedad a la estructura de reemplazo o a las utilidades o para adaptar las utilidades a la propiedad personal;
4. Almacenaje de propiedad personal por un período que no exceda 12 meses, a no ser que la Agencia determine que un período mas largo es necesario;
5. Seguro para la propiedad personal mientras que está en almacenaje o en camino y el valor de reemplazo de la propiedad perdida, robada o dañada (no por la culpa o negligencia de la persona desalojada) en el proceso de mudanza, donde seguro no esté fácilmente disponible;
6. Cualquier licencia, permiso, o certificación requerida por el negocio desplazado hasta el punto que sea necesario para su restablecimiento en la localidad de reemplazo. (Estos costos pueden ser promediados basados en la vida útil restante de su licencia, permiso o certificación existente);
7. Servicios profesionales razonables y pre-autorizados, incluyendo cargos de arquitectos, abogados, ingenieros y cargos de consultores necesarios para (1) planear la mudanza de la propiedad personal, (2) mudanza de la propiedad personal, e (3) instalar la propiedad personal reubicada en la localidad de reemplazo;
8. Compra e instalación de propiedad personal en sustitución limitado a lo menor de: (1) una cantidad igual a los gastos razonables que hubieran sido requeridos para reubicar la propiedad, como sea determinado por la Agencia, sujeto a ciertas limitaciones, o, (2) el costo de reemplazo, menos cualquier ganancia de su venta o valor de cambio;
9. La modificación de maquinaria, equipo u otra propiedad personal necesaria para adaptar estas a el local de reemplazo o a utilidades disponibles en el lugar de reemplazo;
10. Reemplazar los letreros y la papelería membretada del negocio que se tenga a la mano al tiempo del desplazamiento, que resulte obsoleta como resultado de la mudanza.
11. Pérdidas directas actuales de propiedad personal tangible como resultado de la mudanza o de descontinuar un negocio u organización no lucrativa, sin exceder lo menor de: (1) el valor justo del mercado de la propiedad por su uso continuo en su lugar antes del desalojo menos cualquier ganancia de la venta de la propiedad; o, (2) una cantidad igual a los gastos razonable que hubieran sido requeridos para reubicar la propiedad, como sea determinado por la Agencia, sujeto a ciertas limitaciones;
12. Gastos actuales y razonable incurridos en la búsqueda de un lugar de reemplazo para negocio o para una organización no lucrativa, que no

excedan \$1,000, y incluyendo compensación para gastos de transportación; tiempo pasado buscando por un lugar razonable, comidas, y hospedaje; costo de agentes de bienes raíces; tiempo pasado obteniendo permisos y asistiendo a audiencias sobre restricciones de zonas; y tiempo pasado negociando la compra de un lugar de reemplazo.

13. Bajo Valor/Alto Volumen: cuando la propiedad personal que va a ser movida es de bajo valor y alto volumen, y el costo de mover la propiedad sería desproporcionado a el valor de acuerdo a la opinión de la Agencia, el reembolso por el gasto de mover tal propiedad no excederá la diferencia entre el costo de reemplazar el mismo con otro disponible en el mercado y la cantidad que se hubiera recibido por tal propiedad al liquidarse. Ejemplos de propiedad persona cubierta por esta provisión incluye, pero no esta limitada a, arena amontonada, piedra, minerales, metales y otros artículos similares de propiedad personal como sea determinado por la Agencia;
14. Una cantidad de hasta \$10,000 como restablecimiento disponible a granjas, organizaciones no lucrativas y pequeños negocios con no más de 500 empleados. Pagos de restablecimiento son hechos además de la compensación proveída por gastos de mudanza actuales, razonables y necesarios. Categorías de gastos de restablecimiento incluyen pero no están limitadas a:
 - a) Reparaciones o mejoramiento en la propiedad de reemplazo, como sea requerido por las Leyes, Códigos u Ordenanzas Federales, Estatales o Locales;
 - b) Modificaciones a la propiedad de reemplazo para acomodar la operación del negocio o hacer la estructura de reemplazo apropiada para conducir el negocio;
 - c) Costos por construcción o instalación de letreros exteriores para anunciar el negocio;
 - d) Redecoración o reemplazo de superficies gastadas o manchadas en el lugar de reemplazo, tales como pintura, paneles, o alfombra;
 - e) Servicios profesionales hechos antes de la compra o alquiler de un lugar de reemplazo para determinar si es apropiado para la operación del negocio incluyendo, pero no limitado a, pruebas de la tierra, estudios de facilidad y mercadeo;
 - f) Conexión a utilidades cercanas disponibles de la vía publica a mejoramientos del lugar de reemplazo;
 - g) Costos por impacto o gastos por asesoramiento anticipado de uso excesivo de utilidades;
 - h) Publicidad del lugar de reemplazo;

- i) Incremento de costos estimados de operación durante los dos primeros años en el lugar de reemplazo, para tales artículos como:
 - a) Costos por arrendamiento y renta,
 - b) Impuestos personales o de Propiedad,
 - c) Primas por Seguros y
 - d) Cargos de utilidades, excluyendo costos por impacto
- j) Otros artículos esenciales para el restablecimiento del negocio.

(b) Mudanza Propia

Si el negocio desalojado elige tomar responsabilidad por la mudanza del negocio, la Agencia hará un pago por los gastos de mudanza del negocio de una cantidad que no exceda la menor de dos propuestas aceptables o estimados sometidos a la Agencia. A la discreción de la Agencia, un pago por una mudanza no complicada de bajo costo puede ser basado en una sola propuesta o estimado.

(c) Pago Fijo En Lugar de Pago Por Gastos de Mudanza Actuales, Razonables Y Relacionados

Esta opción para reclamar un pago fijo permite que tantos negocios lucrativos y no-lucrativos reciban compensación de asistencia de reubicación sin proveer documentación de presupuestos y gastos actuales. La cantidad del pago disponible a cualquier negocio individual es basado en el promedio anual de ganancias netas sobre un periodo de dos años. Para negocios que no han estado operando por dos años, cantidades de ingresos pueden ser anualizadas. El método para establecer ingresos es por medio de declaraciones de impuestos y/o estados de cuenta financieros. El pago a un negocio elegible no puede ser menos de \$1,000, y no más de \$20,000.

Para calificar para este pago, se debe de determinar que un negocio desalojado:

- es dueño de o alquila propiedad personal, la cual debe de ser movida en conexión con tal desalojamiento y por el cual un gasto se incurrirá por tal movimiento.
- no es operado en el lugar del desalojamiento solo para el propósito de alquilar la vivienda o lugar a otros;
- no puede ser parte de una empresa comercial que tenga por lo menos tres otros establecimientos los cuales no están siendo adquiridos por la Agencia, y que estén bajo el mismo dueño y envuelto en la misma o similar actividad de negocios;
- no debe de poder reubicarse sin pérdida substancial de clientela; y
- contribuir materialmente, como lo define la Agencia, al ingreso de la persona desalojada durante los dos años fiscales antes del desalojo.

Cuando un pago fijo precede un reclamo de compensación por pérdida de buena voluntad bajo la ley de Dominio Eminente, la Agencia, antes de hacer el pago pondrá por escrito que porción del pago, si alguna, es considerada como parte de la pérdida de

buena voluntad y explicara por escrito que cualquier pago hecho de acuerdo al Código de Procedimiento Civil, Sección 1263.510 et seq. (La ley de Dominio Eminente, Capítulo 9, Artículo 6 - “Compensación por Pérdida de Buena Voluntad”) será reducido por la misma cantidad. La porción considerada como compensación de buena voluntad no excederá la diferencia entre el pago fijo hecho y una cantidad la cual razonablemente aproxima los pagos por cuales la persona desalojada de otra manera sería elegible a recibir como se describe anteriormente.

I. PAGOS DE BENEFICIOS DE REUBICACION

Pagos de beneficios de reubicación serán hechos rápidamente. Reclamos y documentación necesaria para beneficios de reubicación deben de ser entregados a la Agencia dentro de 18 meses de:

- i) la fecha que el reclamante se muda de la propiedad adquirida; o,
- ii) la fecha en la cual el pago final por la adquisición de la propiedad real es hecho, cual sea más tarde.

Procedimientos para la preparación y entrega de reclamos y proceso y entrega de pagos están adjuntos (**Adjunto 8**).

J. POLIZA DE DESALOJO

Se usará el desalojo como último recurso en casos de que el alquiler no se haya pagado, violaciones serias del contrato de alquiler, un acto peligroso o ilegal en la unidad, o si el inquilino residencial se rehúsa a actuar después de haber recibido referencias razonables a vivienda de reemplazo comparable. Mientras que no haya un requerimiento específico bajo la Ley de Reubicación de California o Guías mandando que lugares de reubicación alternativos se hagan disponibles al tiempo del desalojo, la Agencia se compromete a hacer todo el esfuerzo para reubicar satisfactoriamente y restablecer el negocio.

K. POLIZA DE APELACION

La póliza de apelación seguirá las normas descritas en la Sección 6150 de las Guías de acuerdo con esta sección, los desalojados tienen el derecho de apelar determinaciones de elegibilidad, cantidades de pago y servicios generales de asistencia de reubicación. Una copia de la póliza de apelaciones y procedimientos de la Agencia están adjuntos (**Adjunto 9**).

L. FECHAS PROYECTADAS DE DESALOJO

Los hogares recibirán por escrito una notificación de desalojo de 90 días antes de que se les requiera que se muden. Se espera que la reubicación este terminada no mas tarde de Marzo 1 del 2008.

M. COSTOS DE REUBICACION ESTIMADOS

Costos de reubicación, en conformidad con el Acuerdo de Participación de Dueños, serán pagados por el promotor inmobiliario del Proyecto. La Agencia requerirá que el promotor inmobiliario provea el total de los costos estimados de reubicación a la Agencia antes del comienzo de cualquier reubicación. Los costos estimados de reubicación para el Proyecto son **\$500,000**. Esta cantidad no incluye cualquier provisión para los costos de la administración de la reubicación u otros servicios los cuales podrían ser necesarios para hacer el Proyecto.

Si el Proyecto es implementado y circunstancias suceden que incrementen el presupuesto del Proyecto, el promotor inmobiliario estará obligado a pagar cualquier incremento de costos como es requerido en conformidad con el Acuerdo de Participación de Dueños.

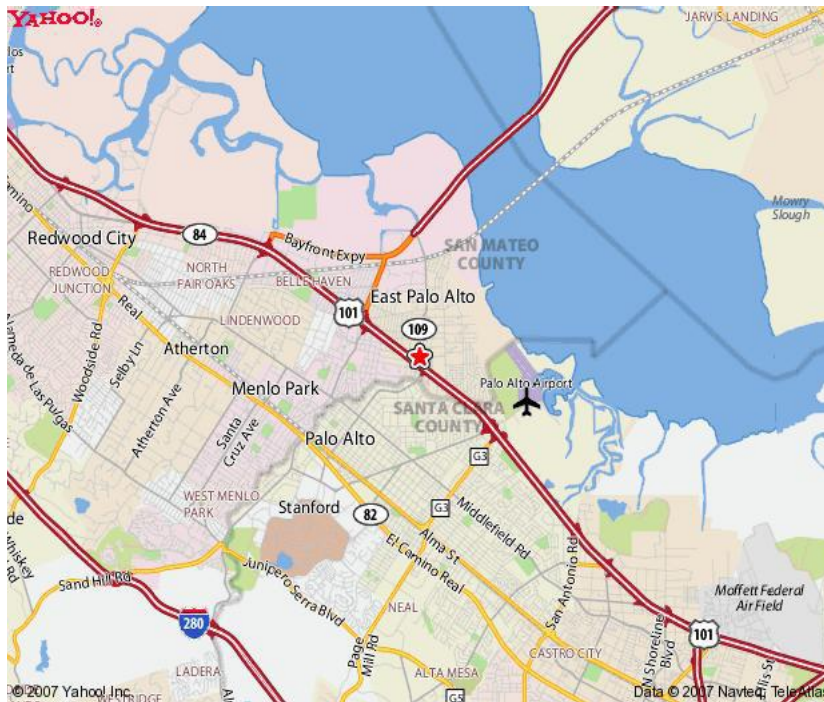
N. PARTICIPACION DE LOS CIUDADANOS/REVISION DEL PLAN

Este Plan será proveído a los ocupantes afectados y estará disponible al público por un periodo de revisión de 30 días. Comentarios con respecto a este Plan y la respuesta de la Agencia serán incluidos como un Apéndice al Plan (Adjunto 10) antes de someterse para aprobación ante el Directorio de la Agencia.

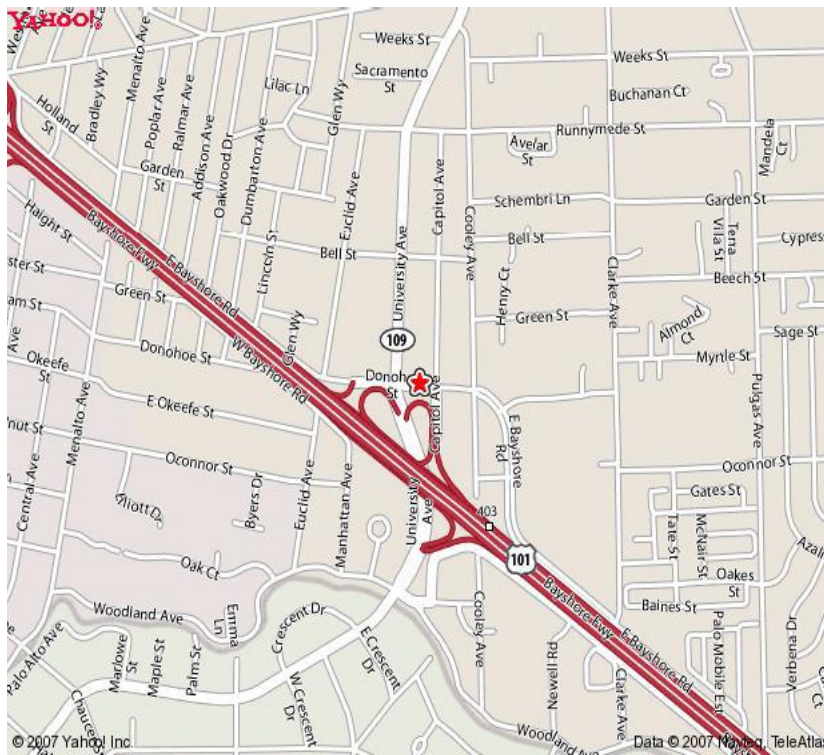
ÍNDICE DE ADJUNTOS

- Adjunto 1:** Mapas del Lugar del Proyecto
- Adjunto 2:** Características y Necesidades de los Hogares
- Adjunto 3:** Características Demográficas
- Adjunto 4:** Límites de Ingresos Anuales de H.U.D. – Condado de San Mateo (2007)
- Adjunto 5:** Ejemplo de Folleto de Información para Hogares Desalojados-Español e Inglés
- Adjunto 6:** Ejemplo de Folleto de Información para Negocios Desalojados-Español e Inglés
- Adjunto 7:** Tabla de Pagos Fijos de Mudanza
- Adjunto 8:** Procedimientos para Pagos y Asistencia de Reubicación
- Adjunto 9:** Póliza y Procedimientos de Apelación
- Adjunto 10:** Apéndice al Plan (Comentarios Públicos y Respuestas)

ADJUNTO 1 MAPAS DEL LUGAR DEL PROYECTO



Mapa 1: Ubicación Regional del Proyecto



Mapa 2: Ubicación del Lugar del Proyecto

ADJUNTO 2

**PLAN DE REUBICACION: EL PROYECTO DE UNIVERSITY PALMS
CARACTERISTICAS Y NECESIDADES DE LOS HOGARES**

#	Ingreso: Extremadamente Bajo, Muy Bajo, Bajo, Moderado	Fecha en la que se mudo	Adultos (No.)	No. y Edades de los Niños	Total	Personas con Incapacidades (No.)	Anciano (No.)	Actual Alquiler Mensual	Actual No. de Dormitorios	No. de Dormitorios que se Necesitan	Idioma del Hogar
1	Ex. Bajo	1/76	3	0	3	0	0	\$481	1	1	Español
2	Bajo	1/89	2	1(17)	3	0	0	\$442	1	1	Español
3	Ex. Bajo	1/94	5	1(1)	6	0	0	\$481	1	3	Español
4	Ex. Bajo	1/94	2	0	2	0	1	\$466	1	1	Español
5	Muy Bajo	1/97	2	0	2	0	0	\$481	1	1	Español

ADJUNTO 3

CARACTERISTICAS DEMOGRAFICAS

Censo de la Población 2000 – Ciudad de East Palo Alto y Tracto 6120				
Población	Tracto 6120	%	Ciudad	%
Población Total	7,955	100.0%	29,506	100.0%
Blanca	1,969	24.8%	7,962	27.0%
Negra o Africano Americano	1,673	21.0%	6,796	23.0%
Indio Americano y Nativo de Alaska	61	0.8%	246	0.8%
Asiático	149	1.9%	657	2.2%
Hawaiano Nativo y De Otras Islas Pacificas	731	9.2%	2,252	7.6%
De Otra Raza	2,990	37.6%	10,248	34.7%
Dos o Mas Razas	382	4.8%	1,345	4.6%
Hispano o Latino (de Cualquier Raza	5,060	63.6%	17,346	58.8%

Fuente de Información: Agencia de Censos de los Estados Unidos; Raza, Hispana o Latina, y Edad: 2000

Censo de Unidades de Vivienda - Ciudad de East Palo Alto y Tracto 6120				
Tipo	Tracto 6120	%	Ciudad	%
Total de Unidades	1,580	100.0%	7,091	100.0%
Ocupadas por Dueños	889	56.3%	3,033	42.8%
Ocupadas por Inquilinos	663	42.0%	3,943	55.6%
Unidades de Vivienda Vacantes	28	1.7%	115	1.6%
Disponibles Solo para Venta (del Total de Unidades Vacantes)	4	14.3%	10	8.7%
Disponibles para Alquilar – Ocupadas Tiempo Completo (del Total de Unidades Vacantes)	4	14.3%	38	33.0%
Vendidas o Alquiladas – No Ocupadas	3	10.7%	13	11.3%
De Otra Forma No Disponibles (ejemplo, estacional, recreativo, migratoria, uso ocasional)	3	10.7%	15	13.0%
Otras Vacantes	14	50.0%	39	33.9%

Fuente de Información: Agencia de Censos de los Estados Unidos; Características Generales de Vivienda: 2000

ADJUNTO 4

**LIMITACIONES DE INGRESO ANUAL DE HUD - AÑO 2007
CONDADO DE SAN MATEO, CALIFORNIA**

Las siguientes cantidades son aprobadas por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) par uso en el **Condado de San Mateo** para definir, y determinar elegibilidad de vivienda por niveles de ingreso, para el año 2007.

Promedio del Area: \$95,000					
Tamaño de la Familia	Ingreso Extremadamente Bajo	Ingreso Muy Bajo	Ingreso Bajo	Ingreso Promedio	Ingreso Moderado
1 Persona	23,750	39,600	63,350	66,500	79,800
2 Personas	27,150	45,250	72,400	76,000	91,200
3 Personas	30,550	50,900	81,450	85,500	102,600
4 Personas	33,950	56,550	90,500	95,000	114,000
5 Personas	36,650	61,050	97,700	102,600	123,100
6 Personas	39,400	65,600	104,950	110,200	132,200
7 Personas	42,100	70,100	112,200	117,800	141,400
8 Personas	44,800	74,650	119,450	125,400	150,500

Las cantidades son de acuerdo al Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad del Estado de California, División de Desarrollo de Pólizas de Vivienda, promulgado **Abril 18 del 2007**.

FOLLETO DE INFORMACIÓN PARA FAMILIAS E INDIVIDUOS

- I. INFORMACIÓN GENERAL
- II. AYUDA PARA ENCONTRAR UNA VIVIENDA DE REEMPLAZO
- III. BENEFICIOS DE MUDANZA
- IV. PAGO PARA VIVIENDA DE REEMPLAZO – INQUILINOS Y CIERTOS OTROS
- V. CALIFICACION PARA Y ENTREGA DE RECLAMOS DE REUBICACIÓN
- VI. PAGOS PARA VIVIENDA DE ULTIMO RECURSO
- VII. CONTRATO DE ALQUILER
- VIII. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN-AGRAVIO
- IX. CONDICIÓN DE IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN
- X. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLE

I. INFORMACIÓN GENERAL

El edificio en el que usted vive está en un área que va a ser mejorada por la Agencia Reurbanizadora de la Ciudad de East Palo Alto (“la Agencia”). A medida que el Proyecto proceda, será necesario que usted se mude de su vivienda. Usted será notificado(a) con tiempo razonable con respecto a la fecha para la cual usted debe de mudarse

Por favor lea esta información, será de mucha ayuda para determinar su elegibilidad y la cantidad de beneficios de su reubicación bajo la ley federal y/o estatal. Le recomendamos que guarde esta información como referencia.

La Agencia ha contratado los servicios de la compañía Overland, Pacific & Cutler, una empresa profesional de reubicación para ayudarle. La empresa está a su disposición para explicar el programa y los beneficios. La dirección y número de teléfono es:



Overland, Pacific & Cutler, Inc.
7901 Oakport Street, Suite 4800
Oakland, CA 94621
Teléfono: (510) 638-3081

Representantes que hablan Inglés están disponibles. If you need this information in English, please contact your representative at 510-638-3081

POR FAVOR NO SE MUDE ANTES DE TIEMPO. ESTA NO ES UNA NOTIFICACION PARA DESOCUPAR SU VIVIENDA. Sin embargo, si usted desea mudarse antes de lo requerido, usted debe de ponerse en contacto con su representante de Overland, Pacific & Cutler, Inc., para que no ponga en riesgo cualquiera 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 que pertenecen al programa de asistencia de reubicación de la Agencia.

Por favor siga pagando su alquiler mensual a la persona a quien se lo paga actualmente, de otra manera usted puede ser desalojado y poner en riesgo los beneficios de reubicación a los cuales usted podría tener derecho a recibir.

II. AYUDA PARA ENCONTRAR UNIDAD DE REEMPLAZO

La Agencia, a través de sus representantes, le ayudará a localizar una vivienda de reemplazo comparable proporcionándole listas de viviendas disponibles apropiadas. Es importante que usted se mantenga activo buscando tales viviendas por su propia cuenta.

Cuando una vivienda de reemplazo apropiada es encontrada, su consultor de reubicación hará una inspección de la unidad para determinar si la unidad reúne todos los requisitos de una vivienda que es decente, segura y sanitaria. Una unidad que es decente, segura y limpia debe proveer espacio adecuado para sus ocupantes, estar a prueba de la intemperie y tener sistemas adecuados de calefacción, plomería, y electricidad. Su nueva vivienda debe pasar la inspección antes de que pagos de asistencia de reubicación sean autorizados.

III. BENEFICIOS DE MUDANZA

Si tiene que mudarse debido a un desplazamiento por la Agencia, usted recibirá un pago para asistirle en la mudanza de su propiedad personal. Hay dos tipos de pagos de mudanza. Usted tiene la opción de escoger uno de los siguientes tipos de pagos de mudanza:

A. Pago Fijo de Mudanza

Un Pago Fijo de Mudanza está basado en el número de cuartos que usted ocupa y si es dueño de los muebles o no. El pago está basado en una agenda de la Administración de Autopistas Federal aprobada por la Agencia, y será de \$400.00 por un cuarto amueblado hasta \$2,150 por 8 cuartos en una vivienda no amueblada. (Para detalles, vea la Lista abajo). Su representante de reubicación le informará la cantidad para la cual usted es elegible para recibir si usted escoge este tipo de pago.

PAGO FIJO DE MUDANZA – CALIFORNIA (efectivo Junio del 2005)			
Ocupante Dueño de Muebles		Ocupante no es Dueño de Muebles	
1 cuarto	\$625.00	1 cuarto	\$400.00
2 cuartos	\$800.00	Cada Cuarto Adicional	\$65.00
3 cuartos	\$1,000.00		
4 cuartos	\$1,175.00		
5 cuartos	\$1,425.00		
6 cuartos	\$1,650.00		
7 cuartos	\$1,900.00		
8 cuartos	\$2,150.00		
Cada Cuarto Adicional	\$225.00		

Si usted escoge el pago fijo de mudanza, usted será responsable de hacer arreglos para su propia mudanza y la Agencia no asumirá ninguna responsabilidad por cualquier pérdida o daño de su propiedad personal.

B. Gastos Actuales de Mudanza (Compañía Profesional)

Si usted desea contratar los servicios de una compañía de mudanza con licencia y quiere que la Agencia pague la factura, usted puede reclamar el costo ACTUAL de la mudanza de su propiedad personal hasta una distancia de 50 millas. Su representante de reubicación le informará del número de presupuestos competitivos (si alguno) los cuales puedan ser requeridos, y le asistirá en preparar un plan que la Agencia pueda aprobar.

IV. PAGO DE VIVIENDA DE REEMPLAZO – INQUILINOS Y CIERTOS OTROS

Usted puede ser elegible para un pago hasta de \$5,250.00 para asistirlo(a) en alquilar o comprar una vivienda de reemplazo comparable. Para calificar, debe de haber sido un inquilino que ha ocupado su vivienda actual por lo menos 90 días antes que la Agencia entrara en un acuerdo con el dueño de la propiedad para la reurbanización de la propiedad.

A. Asistencia de Alquiler

Si usted califica y **desea alquilar** su vivienda de reemplazo, sus beneficios de asistencia de alquiler se basarán en la diferencia sobre un periodo de 42 meses entre el alquiler que tiene que pagar por una vivienda comparable, y lo menor del alquiler actual o 30% de los ingresos brutos mensuales de su hogar. Se le requerirá proveer a su representante de reubicación con verificación de alquiler mensual e ingreso del hogar antes de la determinación de su elegibilidad para este pago.

- O -

B. Asistencia de Pago para Cuota Inicial

Si usted califica y **desea comprar** una casa como vivienda de reemplazo, usted puede aplicar la cantidad total de su pago de asistencia de alquiler hacia la cuota inicial y costos incidentales no recurrentes. Su representante de reubicación le clarificará los procedimientos necesarios para aplicar para este pago.

V. CALIFICACIONES PARA Y ENTREGA DE RECLAMOS DE REUBICACIÓN

Para calificar por un Pago de Reemplazo de Vivienda, usted tiene que alquilar o comprar y ocupar una unidad de reemplazo comparable **dentro de un año de lo que ocurra después de:**

1. Para un inquilino, la fecha que desocupó la vivienda de donde fue desalojado,
2. La fecha en la cual la Agencia cumplió con la obligación de hacer disponible viviendas de reemplazo comparables.

Todos los reclamos para beneficios de reubicación deben ser entregados a la Agencia **dentro de 18 meses** de la fecha en la cual usted recibe el pago final por su propiedad, o la fecha en la cual usted se mudó, cual sea que ocurra mas tarde.

VI. PAGOS DE VIVIENDA DE ÚLTIMO RECURSO

Si viviendas de reemplazo comparable no están disponibles cuando se le requiere que se mude, o si viviendas de reemplazo no están disponibles dentro de los límites monetarios ya citados anteriormente, la Agencia le proveerá con asistencia de vivienda de último recurso para que pueda rentar o comprar una vivienda de reemplazo a tiempo. Asistencia de vivienda de último recurso es basada en las circunstancias individuales de la persona desplazada. Su representante de reubicación le explicará el proceso para determinar si califica o no para asistencia de último recurso.

Si es inquilino y escoge comprar en lugar de alquilar una vivienda de reemplazo comparable, la cantidad total será aplicada hacia la cuota inicial de la casa que usted intenta comprar.

VII. CONTRATO DE ALQUILER

Por favor continúe pagando su alquiler a la persona a quien se lo paga actualmente, de otra manera usted puede ser desalojado y poner en riesgo los beneficios de reubicación a los cuales usted podría tener derecho a recibir.

Excepto por las causas de desalojo dichas abajo, ninguna persona que legalmente ocupa una propiedad de la Agencia es requerida a cambiarse si no tiene un aviso escrito por lo menos de 90 días. Desalojo es dado solamente por una o más de las siguientes razones:

- A. Falla en pagar alquiler, excepto en casos donde la falla en pagar es este es debido a la falta del dueño de no mantener las premisas en condición habitable, es el resultado de acoso o acción de venganza o es el resultado de la discontinuación o interrupción substancial de servicios;
- B. La perpetración de un hecho peligroso o ilegal en la unidad;
- C. La falta de mantener los términos del acuerdo de alquiler y la falla en corregir las faltas en 30 días de haber sido notificado;
- D. Continuar con un desorden público y falla de parar dentro de un tiempo razonable después de haber sido notificado;
- E. Rehusarse a aceptar una de las numerosas ofertas de viviendas de reemplazo; o
- F. Cuando la evicción es requerida por leyes estatales o locales y no puede ser prevenida por medio de esfuerzos de parte de la entidad pública.

VIII. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN - AGRAVIO

Cualquier persona agraviada por una determinación con respecto a elegibilidad para 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 de la Agencia. Los detalles completos acerca de los procedimientos de apelación están disponibles solicitándolos a la Agencia.

IX. CONDICIÓN DE IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

Pagos por beneficios de reubicación no son considerados como ingreso para el propósito de impuestos del Internal Revenue Code de 1986 o el Personal Income Tax Law, Parte 10 (comenzando con la Sección 17001) de la División 2 del Revenue and Taxation Code, o del Bank and Corporation Tax law, Parte 11 (comenzando con la Sección 23001) de la División 2 del Revenue and Taxation Code.

X. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLE

Los responsables de proveer asistencia de reubicación esperan ayudarle en todas las formas posibles para minimizar las dificultades involucradas en reubicarse a una nueva casa. Su cooperación será de mucha ayuda y gratamente apreciada. Si tiene preguntas en cualquier momento durante el proceso, por favor no dude en comunicarse con su representante de reubicación.

INFORMATIONAL STATEMENTS 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. QUALIFICATION FOR AND FILING OF RELOCATION CLAIMS
- VI. LAST RESORT HOUSING ASSISTANCE
- VII. RENTAL AGREEMENT
- VIII. APPEAL PROCEDURES - GRIEVANCE
- IX. TAX STATUS OF RELOCATION BENEFITS
- X. ADDITIONAL INFORMATION AND ASSISTANCE AVAILABLE

I. GENERAL INFORMATION

The building in which you now live is in an area to be improved by the City of East Palo Alto Redevelopment Agency (the Agency). 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 the federal and/or state law. We suggest you save this informational statement for reference.

The Agency has retained the services of Overland, Pacific & Cutler, Inc., a qualified professional relocation firm, to assist you. The firm is available to explain the program and benefits. Their address and telephone number is:



Overland, Pacific & Cutler, Inc.
7901 Oakport Street, Suite 4800
Oakland, CA 94621
Telephone: (510) 638.3081

Spanish speaking representatives are available. **Si necesita esta información en español, por favor llame a su representante a 510.638.3081.**

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 Overland, Pacific & Cutler, Inc., 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 Agency's relocation assistance program.

Please continue to pay your rent to your current landlord, otherwise you may be evicted and jeopardize the relocation benefits to which you may be entitled to receive.

II. ASSISTANCE IN LOCATING A REPLACEMENT DWELLING

The Agency, 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

If you must move as a result of displacement by the Agency, you will receive a payment to assist in moving your personal property. 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 Federal Highway Administration schedule approved by the Agency, and ranges, for example, from \$400 for one furnished room to \$2,150 for eight rooms in an unfurnished dwelling. (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 (effective June 2005)			
Occupant owns furniture		Occupant does NOT own furniture	
1 room	\$625.00	1 room	\$400.00
2 rooms	\$800.00	each additional room	\$65.00
3 rooms	\$1,000.00		
4 rooms	\$1,175.00		
5 rooms	\$1,425.00		
6 rooms	\$1,650.00		
7 rooms	\$1,900.00		
8 rooms	\$2,150.00		
each additional room	\$225.00		

If you select a fixed payment, you will be responsible for arranging for your own move and the Agency 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 Agency 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 Agency 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 be a tenant who has occupied your present dwelling for at least 90 days prior to the Agency entering into an agreement with the owner of the property for redevelopment of 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 42 month period between the rent you must pay for a comparable replacement dwelling and the lesser of your current rent or 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. 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. The date the Agency fulfills its obligation to make available comparable replacement dwellings.

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

VI. LAST RESORT HOUSING ASSISTANCE

If 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 Agency 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.

VII. RENTAL AGREEMENT

Please continue to pay your rent to your current landlord, otherwise you may be evicted and jeopardize the relocation benefits to which you may be entitled to receive.

Except for the causes of eviction set forth below, no person lawfully occupying property to be purchased by the Agency will be required to move without having been provided with at least 90 days written notice from the Agency. 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 60 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 public entity.

VIII. 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 Agency's appeals procedure. Complete details on appeal procedures are available upon request from the Agency.

IX. 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.

X. 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.

ADJUNTO 6

**FOLLETO DE INFORMACIÓN PARA NEGOCIOS,
ORGANIZACIONES NO LUCRATIVAS Y AGRÍCOLAS**

Introducción

La propiedad en la que usted conduce su negocio está en un área que va a ser mejorada con la asistencia de la Agencia Reurbanizadora de la Ciudad de East Palo Alto (“la Agencia”). Los planes de la Agencia requieren la reubicación de los usos comerciales existentes. Usted será notificado de una manera oportuna con respecto a la fecha para la cual usted debe mudarse.

Por favor lea esta información porque le ayudará a determinar su elegibilidad y la cantidad de sus beneficios de reubicación bajo las leyes federales/estatales. Le sugerimos que guarde este folleto para referencia.

Esto no es una notificación para mudarse. Es importante que no se mude antes de que usted entienda lo que debe hacer para recibir pagos de reubicación y cualquier otra asistencia a la que usted pudiera tener derecho. La Agencia ha contratado los servicios de Overland, Pacific & Cutler, Inc., (OPC) una compañía profesional de reubicación calificada. La compañía está disponible para explicarle el programa y los beneficios. Su dirección y número de teléfono son:



Overland, Pacific & Cutler, Inc.
7901 Oakport Street, Suite 4800
Oakland, California 94621
Teléfono: (510) 638-3081

Representantes de habla hispana están disponibles. **If you need this information in English, please call your representative at (510) 638-3081.**

Resumen de Asistencia de Reubicación

Como una persona desplazada elegible, a usted se le ofrecerá asistencia financiera y asesoría para ayudarlo a reubicarse, incluyendo:

- A. Pago por sus Gastos de Mudanza. Usted pudiera recibir ya sea:
 - Un Pago por Mudanza Actual y Gastos Relacionados Razonables, o
 - Un Pago Fijo en Lugar de Un Pago por Mudanza Actual y Gastos Relacionados Razonables
- B. Referencias a lugares de reemplazo adecuados.
- C. Otra ayuda para restablecer su negocio y disminuir el impacto de la mudanza, incluyendo ayuda para preparar los formularios de reclamo para pedir los pagos de reubicación.

Si usted no está de acuerdo con la decisión de la Agencia en cuanto a su derecho a un pago de reubicación o la cantidad del pago, usted puede apelar esa decisión.

ALGUNAS PREGUNTAS GENERALES

Cómo sabré si soy elegible para asistencia de reubicación?

Para poder calificar, usted debe de ser un inquilino que ha ocupado la propiedad antes de que la Agencia entre en un acuerdo con el dueño de la propiedad para reurbanizar la propiedad.

Cómo sabrá la Agencia cuanta asistencia necesito?

Usted será contactado en una fecha temprana y personalmente entrevistado por un representante de la Agencia para determinar sus necesidades y preferencias para un lugar de reemplazo y otros servicios. El entrevistador le hará preguntas acerca de asuntos como requerimientos de espacio. Es para su beneficio proporcionar la información, de esta manera la Agencia, por medio de su consultor de reubicación, le puede asistir en su mudanza con un mínimo de dificultades. La información que usted de será mantenida confidencialmente.

Qué tan pronto debo de mudarme?

Se hará todo esfuerzo razonable para darle suficiente tiempo para encontrar un lugar de reemplazo adecuado y restablecer su negocio. Si es posible, se tratará de encontrar una fecha mutuamente acordada para su mudanza. A menos que haya una urgencia necesaria de la propiedad (ej. su estadía pudiera presentar una emergencia de seguridad o de salud), usted no será requerido a mudarse sin haber recibido una notificación por escrito con al menos 90 días de anticipación. Es importante, sin embargo, que se mantenga en comunicación constante con la Agencia para que esté al pendiente de los planes para llevar a cabo el proyecto y la fecha en la que usted deberá de mudarse.

Tendré que pagar renta a la Agencia antes de mudarme?

Por favor continúe pagando su alquiler a la persona a quien se lo paga actualmente, de otra manera será desalojado y pondrá en riesgo los beneficios de reubicación a los cuales usted podría tener derecho a recibir.

Cómo encontraré un lugar de reemplazo?

La Agencia le proporcionará información continua y actualizada sobre la disponibilidad de lugares de reemplazo que cumplan con sus necesidades. La Agencia también pudiera proporcionarle los nombres de agentes de Bienes Raíces que le asistirán a encontrar el tipo de ubicación de reemplazo que requiere. Mientras que la Agencia le asistirá en encontrar un lugar de reemplazo adecuado, usted debería tomar parte activa en localizar y reubicarse a una ubicación de su elección. Nadie conoce sus necesidades mejor que usted. Usted quisiera una ubicación que proporcione suficiente espacio para sus actividades planeadas. Usted también quisiera asegurarse que no hay requerimientos de zona u otro tipo de requerimientos que restringirían sus operaciones planeadas. Pida a la Agencia que le explique que tipo de costos de mudanza son elegibles para reembolso y cuales no son elegibles. Estos le permitirán llevar a cabo su mudanza de la manera más ventajosa.

Qué otra asistencia estará disponible para ayudarme?

Además de la ayuda en encontrar un lugar de reemplazo adecuada, otra asistencia, como sea necesaria, será proporcionada por la Agencia. Esto incluye información en programas federales, estatales o locales que pudieran ayudar en el restablecimiento de un negocio. Por ejemplo, la Administración de Negocios Pequeños (SBA) proporciona asistencia técnica y administrativa para algunos negocios. Podría haber también un préstamo gubernamental que pudiera ayudarle con el restablecimiento de su negocio. La Agencia le asistirá para aplicar para ayuda disponible de programas del gobierno. El alcance de servicios depende en la necesidad del negocio que está siendo desplazado. Usted debería de pedirle al representante de la Agencia acerca de servicios específicos que estén disponibles para usted.

Yo tengo una ubicación de reemplazo. Que debería de hacer?

Antes de que haga arreglos para mudarse, notifique a la Agencia por escrito de su intención de mudarse. Esto debería de ser hecho al menos 30 días antes que comience su mudanza. La Agencia discutirá con usted la mudanza y le aconsejará acerca de los pagos de reubicación para los cuales usted podría ser elegible, los requisitos a cumplir, y como obtener un pago.

Yo estoy planeando descontinuar mi negocio en lugar de mudarlo. Qué debo hacer?

Si usted ha decidido descontinuar su negocio en lugar de restablecerlo, usted podría todavía ser elegible para recibir un pago. Comuníquese con la Agencia para discutir su decisión de descontinuar su negocio. Se le informará del pago, si lo hubiera, para el que pudiera ser elegible, los requisitos a cumplir y como obtener su pago.

Qué Tipos de Pagos de Mudanza recibiré?

Cada negocio tiene derecho a pagos de reubicación para cubrir los costos razonables de mudanza. Usted pudiera elegir, ya sea:

- A. **Un Pago por Mudanza Actual y Gastos Razonables Relacionados o**
- B. **Un Pago Fijo en Lugar de Un Pago por Mudanza Actual y Gastos Razonables Relacionados** (si cumple con los requisitos de elegibilidad).

Que es Pago por Gastos de Mudanza Actual y Gastos Relacionados?

Si usted elije un Pago por Mudanza Actual y Gastos Razonables Relacionados, usted pudiera reclamar el costo de:

- A. La Transportación de la propiedad personal de su ubicación presente a la ubicación de reemplazo. (Generalmente los costos de transportación están limitados a una distancia de 50 millas. Si usted planea mudarse a más de 50 millas, discuta su mudanza planeada con la Agencia.)
- B. Empaque, embale, desembale, desempaque, de la propiedad personal.
- C. Desconectar, dismantelar, remover, re-ensamblar y reinstalar maquinaria reubicada y de sustitución. Esto incluye conexión a las utilidades disponibles cercanas y la modificación necesaria a la propiedad personal para adaptarla al lugar de reemplazo. Esto incluye alteraciones al lugar de reemplazo requeridos para reinstalar maquinaria, equipo y otra propiedad personal.
- D. Almacenaje de la propiedad personal, si es requerido, a la discreción de la Agencia.
- E. Seguro por valor de reemplazo para la propiedad personal en relación con la mudanza y almacenamiento necesario y el valor por reemplazo de propiedad perdida, robada, o dañada durante el proceso de la mudanza donde la mudanza no esté fácilmente disponible
- F. Cualquier licencia, permiso, o certificación requerida por el negocio desplazado hasta el punto que (1) sea necesario para su restablecimiento en la localidad de reemplazo y (2) no exceda la vida útil restante de su licencia, permiso o certificación existente.
- G. Servicios Profesionales razonables y pre-autorizados, incluyendo cargos de arquitectos, ingenieros, abogados necesarios para (1) planear la mudanza de la propiedad personal, (2) mudanza de la propiedad personal, y (3) instalar la propiedad personal reubicada en la localidad de reemplazo.
- H. Reemplazar los letreros y la papelería membretada del negocio que se tenga a la mano al tiempo del desplazamiento, que resulte obsoleta como resultado de la mudanza.
- I. El costo razonable incurrido al intentar vender un artículo que no será reubicado.
- J. Pago Actual por la pérdida de la propiedad personal. Este pago proporciona compensación por propiedad que no es mudada o prontamente remplazada con un "Artículo de Sustitución" en la ubicación de reemplazo. El pago está limitado a lo menor de: (1) el costo estimado de mudar la propiedad o (2) el valor justo de mercado para su uso continuo en la ubicación antigua, menos cualquier ganancia de su venta. Para ser elegible, usted debe de hacer un esfuerzo de buena fe de vender la propiedad, a menos que la Agencia determine que tal esfuerzo no es necesario.

- K. Compra e instalación de propiedad en sustitución. El pago estará limitado a lo menor de: (1) el costo estimado de mudar el artículo a la ubicación de reemplazo, o (2) el costo actual del artículo de sustitución entregado e instalado en la ubicación de reemplazo, menos cualquier ganancia de su venta o valor de cambio. Es importante discutir sus planes con la Agencia antes de que usted proceda.
- L. La búsqueda de una ubicación de reemplazo. Este pago no puede exceder \$1,000.00 y cubrirá costos por:
- Gastos de transportación
 - Tiempo empleado en la búsqueda de ubicación de reemplazo, basado en ganancias o salario razonable
 - Gastos razonables pagados a agentes de Bienes Raíces para encontrar una ubicación de reemplazo (no gastos relacionados con la compra de un lugar)
 - Comidas y hospedaje lejos de casa

El representante de la Agencia le explicará los costos de mudanza elegibles, así como también esos que no son elegibles. Usted debe tener en cuenta todos los costos que paga; mantenga todos sus recibos. La Agencia le informará de los documentos necesarios para respaldar su reclamo.

Usted podría disminuir la cantidad de documentación necesaria para apoyar su reclamo si elige una “mudanza propia” (self-move) de su propiedad. Pagos por mudanza propia están basados en la cantidad de un estimado bajo o estimado obtenido por la Agencia. Si usted se muda por su cuenta, usted puede mudar su propiedad personal usando sus propios empleados o una mudanza comercial. Si usted y la Agencia no pueden acordar en una cantidad aceptable para cubrir el costo de una mudanza propia, usted deberá someter documentación completa para apoyar su reclamo.

Usted pudiera elegir pagar sus costos de mudanza usted mismo y ser reembolsado por la Agencia, o si usted lo prefiere, la Agencia le puede pagar directamente a la compañía de mudanza. En cualquier caso, deje saber a la Agencia antes de su mudanza. Seleccione su mudanza con cuidado. El representante de la Agencia le puede ayudar a seleccionar una mudanza confiable.

Cuando se hace un pago de un artículo por "pérdida directa y actual de propiedad personal" o "propiedad personal de sustitución", el costo estimado de mudar el artículo pudiera ser basado en el estimado más bajo obtenido por la Agencia. Si el artículo no es vendido o cambiado, debe permanecer en la ubicación antigua y la propiedad transferida a la Agencia antes de que usted pueda recibir pago.

Qué son los Gastos por Restablecimiento?

Un negocio pequeño, granja u organización no lucrativa pudiera ser elegible para recibir un pago de hasta \$10,000 por gastos actualmente incurridos en el restablecimiento de dicha operación en la ubicación de reemplazo.

Los gastos elegibles deben de ser razonables y necesarios, como sea determinado por la Agencia. Ellos pudieran incluir pero no están limitados a los siguientes:

- A. Reparaciones o mejoramiento en la propiedad de reemplazo, como sea requerido por las Leyes, Códigos u Ordenanzas Federales, Estatales o Locales.
- B. Modificaciones a la propiedad de reemplazo para acomodar la operación del negocio o hacer la estructura de reemplazo apropiada para conducir el negocio.
- C. Costos por construcción o instalación de letreros exteriores para anunciar el negocio.
- D. Provisión de las utilidades del Derecho de Paso (Right of Way) al mejoramiento en el lugar de reemplazo.
- E. Redecoración o reemplazo de superficies gastadas o manchadas en el lugar de reemplazo, tales como pintura, paneles, o alfombra.
- F. Costos por licencias y permisos cuando no son pagados como parte de gastos de mudanza.
- G. Encuestas viables, pruebas de suelo y estudios de mercadeo.
- H. Publicidad de la localidad de reemplazo.
- I. Servicios profesionales en relación con la compra o renta del lugar de reemplazo.
- J. Costos estimados por incremento de la operación durante los dos primeros años en el lugar de reemplazo, para tales artículos como:

- 1) Costos por arrendamiento y renta,
- 2) Impuestos personales o de Propiedad,
- 3) Primas por Seguros
- 4) Cargos de utilidades, excluyendo costos por impacto

- K. Costos por impacto o gastos por asesoramiento anticipado de uso excesivo de utilidades.
- L. Otros artículos que la Agencia considere esenciales para el restablecimiento del negocio.

Qué Gastos No Son Elegibles para un Pago de Restablecimiento?

La siguiente es una lista no exclusiva de gastos de restablecimiento no considerados razonables, necesarios o de otra manera elegible:

- A. La compra de bienes capitales, como muebles de oficina, gabinetes de archivo, maquinaria o artefactos de cambio.
- B. La compra de material para manufactura, suministros de producción, productos para inventario, y otros artículos usados en el curso normal de la operación del negocio.
- C. Renovación interior o exterior en el lugar de reemplazo, excepto como sea proveído bajo el pago de restablecer el negocio.
- D. Intereses de costos asociados con el gasto de reubicación o la compra de propiedad de reemplazo.
- E. El pago a un negocio de tiempo parcial o casero que no contribuya materialmente al ingreso familiar.

Que es un Pago Fijo En Lugar de Pago Por Gastos de Mudanza Actuales, Razonables Y Relacionados?

Un Pago Fijo En Lugar de Un Pago Por Gastos De Mudanza Actuales, Razonables y Relacionados para un negocio u operación agrícola está basada en el promedio anual de ganancias netas del negocio o de la operación agrícola. El pago a una operación agrícola o negocio no puede ser menos de \$1,000.00, o más de \$20,000.00. La organización no lucrativa pudiera ser elegible para un pago de \$1,000.00 a \$20,000.00 sujeto a lo siguiente:

Una organización no lucrativa desplazada pudiera elegir un pago fijo como es mencionado anteriormente si la Agencia determina que no puede ser reubicada sin una pérdida sustancial de clientela (miembros o clientela.) Se asume que una organización no lucrativa cumple con esta prueba, a menos que la agencia demuestre lo contrario. Cualquier pago en exceso de \$1,000.00, debe de ser apoyado con estados financieros por los dos periodos de los doce meses anteriores al desplazamiento la cantidad para ser usada para el pago es el promedio de ganancia de los dos (2) años. Documentación requerida pudiera ser la declaración de impuestos, estados financieros certificados y pruebas de contabilidad u otra evidencia similar aceptable para la Agencia. Para calificar para este pago:

- A. Un **negocio** desplazado:
 1. debe de ser dueño o alquilar propiedad personal que debe de ser movida en relación con el desplazamiento, y para la cual un gasto podría ocurrir en dicha mudanza; y el negocio desaloja o se reubica de su lugar de desplazo.
 2. debe de no poder ser reubicado sin una pérdida sustancial de patrocinio.
 3. debe de no ser parte de una corporación comercial que tenga más de una entidad, que no esté siendo adquirida por la Agencia, y que estén bajo la misma posesión y entablados en la misma o similar actividad.
 4. debe de no ser operado en una vivienda/lugar de reemplazo solamente con el propósito de rentar dicha vivienda/ lugar a otros.
 5. debe de contribuir materialmente al ingreso de la persona desplazada durante los dos años fiscales anteriores al desplazamiento.
- B. Una **Organización no lucrativa** (1) no puede ser reubicada sin una pérdida sustancial de patrocinio; y, (2) no es parte de una corporación comercial que tenga más de tres entidades, que no estén siendo adquiridas por la Agencia.
- C. Una **operación agrícola** desplazada debe de cumplir con ciertos requisitos mínimos de ingreso.

El promedio anual neto de ganancias de un negocio o una operación agrícola es la mitad de sus ingresos netos antes de impuestos Federal o Estatal, o local durante los dos años (2) fiscales anteriores al año que fue desplazado. Si no ha estado en negocios por dos años anteriores al desplazamiento, el ingreso neto deberá ser basado en el periodo actual de operación en el lugar adquirido, proyectado a un nivel actual. Los ingresos promedio netos pudieran ser basados en un periodo diferente de tiempo cuando la agencia determine que es más justo. Ingresos netos incluyen cualquier compensación pagada a los dueños del negocio, un cónyuge o dependiente. La persona desplazada deberá proveer a la Agencia pruebas de sus ingresos netos mediante formas de declaración de impuestos, estados financieros certificados, o cualquier otra evidencia razonable que la Agencia determine como satisfactoria.

La Agencia le informará acerca de su elegibilidad para este pago y la documentación que debe de proporcionar para respaldar su reclamo. Recuerde, cuando usted elije tomar este pago, usted no tiene derecho a cualquier otro pago o reembolso por gasto de mudanza.

Cómo completo un reclamo para un pago de reubicación?

Usted debe de completar un reclamo por pago de reubicación. La agencia le proporcionará las formas requeridas, le asistirá en completarlas, y le explicará de los tipos de documentos que necesita someter para poder recibir su pago de reubicación. Si usted debe de pagar gastos de reubicación antes de su mudanza (ej. ya que usted debe de pagar un depósito de seguridad si usted renta una nueva ubicación), discuta sus necesidades financieras con la Agencia. Usted debe de poder obtener un pago anticipado. Un pago anticipado puede ser depositado en "fianza" para asegurar que la mudanza será completada a tiempo.

Si usted es un inquilino, debe de completar su reclamo dentro de 18 meses después de su mudanza. Si usted es dueño de la propiedad, usted debe de completar su reclamo dentro de 18 meses después de la fecha de su mudanza, o de la fecha en la que usted reciba el pago final de adquisición, lo que sea posterior. Sin embargo, es para su conveniencia completar el reclamo lo antes posible después de su mudanza. Entre más pronto someta su reclamo, mas pronto puede ser procesado y pagado. Si usted no puede completar su reclamo dentro de 18 meses, la Agencia pudiera extender este periodo.

A usted se le pagará prontamente después de que complete un reclamo aceptable. Si hay alguna pregunta relacionada con el pago de reubicación o la cantidad del pago, a usted se le notificara por escrito del problema y la acción que usted puede tomar para resolver el problema.

Apelaciones

Si usted no está de acuerdo con la decisión de la Agencia acerca de su derecho a un pago de reubicación o la cantidad del pago, usted puede apelar la decisión con la Agencia. La Agencia le informará del procedimiento de apelación. Mínimo, usted tendrá 18 meses para completar su apelación con la Agencia. Su apelación debe de ser por escrito. Sin embargo, si usted necesita ayuda la agencia le asistirá en preparar su apelación. Si no está satisfecho con la decisión final de su apelación usted puede buscar revisión del asunto con la corte.

Condición de Impuestos sobre Beneficios de Reubicación

Los pagos por beneficios de reubicación no son considerados como ingreso para el propósito de impuestos del Internal Revenue Code de 1986 o el Personal Income Tax Law, Parte 10 (comenzando con la Sección 17001) de División 2 del Revenue and Taxation Code, o del Bank and Corporation Tax law, Parte 11 (comenzando con la Sección 23001) de División 2 del Revenue and Taxation Code. La declaración anterior no ha sido ofrecida como asesoría legal en referencia a las consecuencias de impuestos; los desplazados deben consultar a su propio consejero de impuestos o un asesor legal para determinar su estado actual de dichos pagos.

Información Adicional

Si usted tiene más preguntas acerca de este folleto después de leerlo, comuníquese con Overland, Pacific & Cutler, Inc. y discutir sus preocupaciones con su representante de reubicación. Usted desearía leer el California Relocation Assistance Act que describe el proceso de reubicación más detalladamente.

INFORMATIONAL STATEMENT FOR BUSINESS, NON-PROFIT ORGANIZATIONS AND FARMS

Introduction

The property on which you now conduct your business is in an area to be improved with the assistance of the **City of East Palo Alto Redevelopment Agency** (“Displacing Agency”). The Agency’s plans require the relocation of existing commercial uses. 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 the federal and/or state law. We suggest you save this informational statement for reference.

This is not a notice to move. It is important that you do not move before you learn what you must do to receive relocation payments and other assistance to which you may be entitled. The Agency has retained the services of Overland, Pacific & Cutler, Inc. (OPC), a qualified professional relocation firm, to assist you. The firm is available to explain the program and benefits. Their address and telephone number is:



Overland, Pacific & Cutler, Inc.
7901 Oakport Street, Suite 4800
Oakland, California 94621
Telephone: (510) 638-3081

Spanish speaking representatives are available. **Si necesita esta información en español, por favor llame a su representante a 510.638.3081.**

Summary of Relocation Assistance

As an eligible displaced person, you will be offered appropriate financial and advisory assistance to help you relocate, including:

- A. Payment for your moving expenses. You will receive either:
 - A Payment for Actual Reasonable Moving and Related Expenses, or
 - A Fixed Payment In Lieu of a Payment for Actual Moving and Related Expenses
- B. Referrals to suitable replacement locations.
- C. Other help to reestablish your business and minimize the impact of the move including help in preparing claim forms to request relocation payments.

If you disagree with the Agency's decision as to your right to a relocation payment, or the amount of the payment, you may appeal that decision.

SOME GENERAL QUESTIONS

How will I know I am eligible for relocation assistance?

In order to qualify, you must be a tenant who has occupied the property prior to the Agency entering into an agreement with the owner of the property for redevelopment of the property.

How Will the Agency Know How Much Help I Need?

You will be contacted at an early date and personally interviewed by a representative of the Agency to determine your needs and preferences for a replacement location and other services. The interviewer will ask questions about such matters as your space requirements. It is to your advantage to provide the information so that the Agency, through its relocation consultant, can assist you in moving with a minimum of hardship. The information you give will be kept in confidence.

How Soon Will I Have to Move?

Every reasonable effort will be made to provide you with sufficient time to find and reestablish your business in a suitable replacement location. If possible, a mutually agreeable date for the move will be worked out. Unless there is an urgent need for the property (e.g., your occupancy would present a health or safety emergency), you will not be required to move without at least 90 days advance written notice. It is important, however, that you keep in close contact with the Agency so that you are aware of the time schedule for carrying out the project and the approximate date by which you will have to move.

Will I Have To Pay Rent To The Agency Before I Move?

Please continue to pay your rent to your current landlord, otherwise you may be evicted and jeopardize the relocation benefits to which you may be entitled to receive.

How Will I Find A Replacement Location?

The Agency will provide you with current and continuing information on available replacement locations that meet your needs. The Agency may also provide you with the names of real estate agents and brokers who can assist you in finding the type of replacement location you require. While the Agency will assist you in obtaining a suitable replacement location, you should take an active role in finding and relocating to a location of your choice. No one knows your needs better than you. You will want a facility that provides sufficient space for your planned activities. You will also want to ensure that there are no zoning or other requirements which will unduly restrict your planned operations. Ask the Agency to explain which kind of moving costs are eligible for repayment and which are not eligible. That will enable you to carry out your move in the most advantageous manner.

What Other Assistance Will be Available To Help Me?

In addition to help in finding a suitable replacement location, other assistance, as necessary, will be provided by the Agency. This includes information on Federal, State, and local programs that may be of help in reestablishing a business. For example, the Small Business Administration (SBA) provides managerial and technical assistance to some businesses. There may also be a government grant or loan program which can help you reestablish your business. The Agency will assist you in applying for help available from government agencies. The range of services depends on the needs of the business being displaced. You should ask the Agency representative to tell you about the specific services that will be available to you.

I Have A Replacement Location And Want To Move. What Should I Do?

Before you make any arrangements to move, notify the Agency, in writing, of your intention to move. This should be done at least 30 days before the date you begin your move. The Agency will discuss the move with you and advise you of the relocation payment(s) for which you may be eligible, the requirements to be met, and how to obtain a payment.

I Plan To Discontinue My Business Rather Than Move. What Should I Do?

If you have decided to discontinue your business rather than reestablish, you may still be eligible to receive a payment. Contact the Agency and discuss your decision to discontinue your business. You will be informed of the payment, if any, for which you may be eligible, the requirements to be met, and how to obtain your payment.

What Kinds of Payments For Moving Expenses Will I Receive?

Every business is entitled to a relocation payment to cover the reasonable cost of moving. You may choose either:

- A. **A Payment For Actual Reasonable Moving and Related Expenses**, or
- B. **A Fixed Payment In Lieu of Moving and Related Expenses** (if you meet the eligibility requirements).

What is Payment For Actual Reasonable Moving And Related Expenses?

If you choose a Payment for Actual Reasonable Moving and Related Expenses, you may claim the cost of:

- A. Transportation of personal property from your present location to the replacement location. (Generally, transportation costs are limited to a distance of 50 miles. If you plan to move beyond 50 miles, discuss your planned move with the Agency.)
- B. Packing, crating, uncrating, and unpacking personal property.
- C. Disconnecting, dismantling, removing, reassembling, and installing relocated and substitute machinery, equipment and other personal property. This includes connection to utilities available nearby and modifications necessary to adapt such property to the replacement structure or to the utilities or to adapt the utilities to the personal property. This includes alterations to the replacement structure required to reinstall machinery, equipment or other personal property
- D. Storage of personal property for a reasonable period of time, if required, at the Agency's discretion.
- E. Insurance of personal property in connection with the move and required storage and the replacement value of property lost, stolen, or damaged in the process of moving where insurance is not readily available.
- F. Any license, permit or certification required by the displaced business, to the extent that the cost is (1) necessary to its reestablishment at the replacement location and (2) does not exceed the cost for the remaining useful life of the existing license, permit, or certification.
- G. Reasonable and preauthorized professional services, including architect's, attorney's, and engineer's fees, and consultant's charges, necessary for (1) planning the move of the personal property, (2) moving the personal property, or (3) installing the relocated personal property at the replacement location.
- H. Relettering signs, printing replacement stationery made obsolete by the move and customer notifications.
- I. The reasonable cost incurred in attempting to sell an item that is not relocated.
- J. Actual direct loss of personal property. This payment provides compensation for property that is neither moved nor promptly replaced with a "substitute item" at the replacement location. Payment is limited to the lesser of: (1) the estimated cost of moving the property or (2) the fair market value of the property for its continued use at the old location, less any proceeds from its sale. To be eligible, you must make a good faith effort to sell the property, unless the Agency determines that such effort is not necessary.
- K. Purchase and installation of substitute personal property. Payment will be limited to the lesser of: (1) the estimated cost to move the item to the replacement location, or (2) the actual cost of the substitute item delivered and installed at the replacement location, less any proceeds from its sale or its trade-in value. It is important to discuss your plans with the Agency before you proceed.

- L. Searching for a replacement location. This payment may not exceed \$1,000.00 and may cover costs for:
- Transportation expenses
 - Time spent searching for a replacement location, based on a reasonable salary or earnings
 - Reasonable fees paid to real estate agents or brokers to find a replacement location (not fees related to the purchase of a site)
 - Meals and lodging away from home

The Agency representative will explain all eligible moving costs, as well as, those which are not eligible. You must be able to account for all costs that you incur; so keep all your receipts. The Agency will inform you of the documentation needed to support your claim.

You may minimize the amount of documentation needed to support your claim, if you elect to "self-move" your property. Payment for self-move is based on the amount of an acceptable low bid or estimate obtained by the Agency. If you self-move, you may move your personal property using your own employees and equipment or a commercial mover. If you and the Agency cannot agree on an acceptable amount to cover the cost of the "self-move," you will have to submit full documentation in support of your claim.

You may elect to pay your moving costs yourself and be reimbursed by the Agency or, if you prefer, you may have the Agency pay the mover directly. In either case, let the Agency know before you move. Select your mover with care. The Agency representative can help you select a reliable and reputable mover. When a payment for "actual direct loss of personal property" or "substitute personal property" is made for an item, the estimated cost of moving the item may be based on the lowest acceptable bid or estimate obtained by the Agency. If not sold or traded-in, the item must remain at the old location and ownership of the item must be transferred to the Agency before you may receive the payment.

What are Reestablishment Expenses?

A small business, farm or non-profit organization may be eligible to receive a payment of up to \$10,000 for expenses actually incurred in relocating and reestablishing such operation at a replacement site.

Eligible expenses must be reasonable and necessary, as determined by the Agency. They may include but are not limited to the following:

- A. Repairs or improvements to the replacement real property as required by federal, state or local law, code or ordinance.
- B. Modifications to the replacement property to accommodate the business operation or make replacement structures suitable for conducting the business.
- C. Construction and Installation costs for exterior signage to advertise the business.
- D. Provision of utilities from right-of-way to improvements on the replacement site.
- E. Redecoration or replacement of soiled or worn surfaces at the replacement site, such as paint, paneling or carpeting.
- F. Licenses, fees, and permits where not paid as part of moving expenses.
- G. Feasibility surveys, soil testing and marketing studies.
- H. Advertising of replacement location.
- I. Professional services in connection with the purchase or lease of a replacement site.
- J. Estimated increased costs of operation during the first 2 years at the replacement site, for such items as:
 - 1. Lease or rental charges
 - 2. Personal or real property taxes
 - 3. Insurance premiums, and

- 4. Utility charges (excluding Impact fees)
- K. Impact fees or one-time assessments for anticipated heavy utility usage.
- L. Other items that the Agency considers essential to the reestablishment of the business.

What Expenses Are Not Eligible for Reestablishment Payment?

The following is a non-exclusive listing of reestablishment expenditures not considered to be reasonable, necessary or otherwise eligible:

- A. Purchase of capital assets, such as, office furniture, filing cabinets, and machinery or trade fixtures.
- B. Purchase of manufacturing materials, production supplies, product inventory, or other items used in the normal course of the business operation.
- C. Interior or exterior refurbishment at the replacement site, except as otherwise provided for under the business reestablishment payment.
- D. Interest costs associated with any relocation expense or the purchase of replacement property.
- E. Payment to a part-time business in the home which does not contribute materially to the household income.

What is Fixed Payment In Lieu Of A Payment For Actual Reasonable Moving And Related Expenses?

A Fixed Payment In Lieu Of A Payment For Actual Reasonable Moving And Related Expenses to a business or farm operation is based on the average annual net earnings of the business or farm operation. The payment to an eligible business or farm operation may not be less than \$1,000.00, or more than \$20,000.00. The nonprofit organization may be eligible for a payment from \$1,000.00 to \$20,000.00 subject to the following:

A displaced nonprofit organization may choose a fixed payment as stated above if the Agency determines that it cannot be relocated without a substantial loss of existing patronage (membership or clientele.) A nonprofit organization is assumed to meet this test, unless the Agency demonstrates otherwise. Any payment in excess of \$1,000.00 must be supported with financial statements for the two 12 month periods prior to displacement. The amount to be used for the payment is the average of the last two (2) years annual net earnings. Documentation required may be income tax returns, certified financial statements and accounting records or other similar evidence acceptable to the Agency. To qualify for an In-Lieu payment:

- A. A displaced **business**:
 - 1. must own or rent personal property which must be moved in connection with the displacement and for which an expense would be incurred in such move, and the business vacates or relocates from its displacement site.
 - 2. must be unable to relocate without a substantial loss of existing patronage.
 - 3. must not be part of a commercial enterprise having more than three other establishments which are not being acquired by the Agency, and which are engaged in the same or similar business activities.
 - 4. must not be operated at a displacement dwelling/site solely for the purpose of renting such dwelling/site to others.
 - 5. must have contributed materially to the income of the displaced person during the two (2) taxable years prior to displacement.
- B. A displaced **nonprofit organization** (1) must be unable to relocate without a substantial loss of its existing patronage; and, (2) must not be part of an enterprise having more than three other establishments which are not being acquired by the Agency.

C. A displaced farm operation must meet certain minimum income requirements.

The average annual net earnings of a business or farm operation are one-half of its net earnings before Federal, State, or local income taxes during the two (2) taxable years immediately prior to the taxable year in which it was displaced. If not in business for a full two years prior to displacement, the net earnings shall be based on the actual period of operation at the acquired site projected to an annual rate. Average net earnings may be based on a different period of time when the Agency determines it to be more equitable. Net earnings include any compensation paid to the owners of the business, a spouse or dependents. The displaced person shall furnish the Agency proof of net earnings through income tax returns, certified financial statements, or other reasonable evidence which the Agency determines is satisfactory.

The Agency will inform you as to your eligibility for this payment and the documentation you must submit to support your claim. Remember, when you elect to take this payment you are not entitled to reimbursement for any other moving expenses.

How do I File A Claim For A Relocation Payment?

You must file a claim for a relocation payment. The Agency will provide you with the required claim forms, assist you in completing them, and explain the type of documentation that you must submit in order to receive your relocation payments. If you must pay any relocation expenses before you move (e.g., because you must provide a security deposit if you lease your new location), discuss your financial needs with the Agency. You may be able to obtain an advance payment. An advance payment may be placed in "escrow" to ensure that the move will be completed on a timely basis.

If you are a tenant, you must file your claim within 18 months after the date you move. If you own the property, you must file within 18 months after the date you move, or the date you receive the final acquisition payment, whichever is later. However, it is to your advantage to file as soon as possible after you move. The sooner you submit your claim, the sooner it can be processed and paid. If you are unable to file your claim within 18 months, the Agency may extend this period.

You will be paid promptly after you file an acceptable claim. If there is any question regarding your right to a relocation payment or the amount of the payment, you will be notified, in writing, of the problem and the action you may take to resolve the matter.

Appeals

If you disagree with the Agency's decision as to your right to a relocation payment or the amount of payment, you may appeal the decision to the Agency. The Agency will inform you of its appeal procedures. At a minimum, you will have 18 months to file your appeal with the Agency. Your appeal must be in writing. However, if you need help, the Agency will assist you in preparing your appeal. If you are not satisfied with the final appeal decision, you may seek review of the matter by the courts.

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 their own tax advisor or legal counsel to determine the current status of such payments.

Additional Information

If you have further questions after reading this brochure, contact Overland, Pacific & Cutler, Inc. and discuss your concerns with your relocation representative. You may wish to read the California Relocation Assistance Act regulations which describe the relocation process in more detail.

ADJUNTO 7

Tabla de Pagos Fijos de Mudanza	
El Ocupante es Dueño de los Muebles	
Un Cuarto	\$625.00
Dos Cuartos	\$800.00
Tres Cuartos	\$1,000.00
Cuatro Cuartos	\$1,175.00
Cinco Cuartos	\$1,425.00
Seis Cuartos	\$1,650.00
Siete Cuartos	\$1,900.00
Ocho Cuartos	\$2,150.00
cada cuarto adicional	\$225.00
El Ocupante NO es Dueño de los Muebles	
Primer Cuarto	\$400.00
cada cuarto adicional	\$65.00

Fuente de Información: Administración Federal de Carreteras (efectivo 6-15-05)

ADJUNTO 8

PROCEDIMIENTOS PARA PAGOS Y ASISTENCIA DE REUBICACION

Reclamos y la documentación necesaria para beneficios de reubicación deben de ser entregados a la Agencia dentro de 18 meses de:

- la fecha que el reclamante se mudo de la propiedad adquirida; o,
- la fecha en la cual el pago final por la adquisición de la propiedad real fue hecho, cual sea que sea mas tarde.

El procedimiento para la preparación y entrega de reclamos, y el proceso y entrega de pagos será de la siguiente forma:

1. Los reclamantes proveerán toda la documentación necesaria para substanciar su elegibilidad para asistencia.
2. Las cantidades de asistencia serán determinadas de acuerdo con las provisiones de la Ley de Reubicación de California.
3. Los formularios de reclamos requeridos serán preparados por el personal de reubicación en conjunto con los reclamantes. Reclamos firmados y la documentación necesaria será sometida a la Agencia por el personal de reubicación.
4. La Agencia revisara y aprobara los reclamos para ser pagados o requerirá información adicional.
5. La Agencia prepara los cheques de beneficios los cuales estarán disponibles en la oficina de la Agencia para ser recogidos por OPC, a no ser que las circunstancias dicten otra forma.
6. Pagos finales serán hechos después que se confirme que el lugar del Proyecto ha sido completamente desalojado, y residencia actual en la unidad de reemplazo es verificada.
7. Recibos de pago serán mantenidos en el archivo de reubicación.

ADJUNTO 9

POLIZA Y PROCEDIMIENTOS DE APELACIONES

La Póliza y Procedimientos de la Agencia para apelaciones seguirá las normas descritas en el Artículo 5, Sección 6150, Título 25, Capítulo 6, Estado de California, las guías del Departamento de Vivienda y Programa de Desarrollo de la Comunidad.

Dicho brevemente, los desalojados tendrán el derecho de pedir una revisión administrativa cuando ellos crean que han sido agraviados por una determinación con respecto a:

1. elegibilidad;
2. la cantidad del pago;
3. la falla en proveer referencias a viviendas de reemplazo comparables; o
4. las practicas de la gerencia de la propiedad de la Agencia.

Solicitaciones para una revisión serán dirigidas primero al Director Ejecutivo de Reurbanización o a otra autoridad designada por la Agencia. Detalles concernientes al proceso entero de apelación serán proveídos cuando se soliciten.

ADJUNTO 10

**APENDICE AL PLAN
(Comentarios Públicos y Respuestas)**