

Proyecto de Ampliación del Parque Shalimar

Borrador del Plan de Reubicación

Preparado para:

Ciudad de Costa Mesa
77 Fair Drive
Costa Mesa, California 92626

Preparado por:

Monument Inc.
200 Spectrum Center, Suite 300
Irvine, CA 92618
Teléfono (800) 577-0109

Febrero 13, 2025

Adoptado

Fecha: _____, 2025

**Hay representantes de habla hispana disponibles.
Si necesita esta información en español, por favor llame a su representante.**

Contenido

Tabla de contenidos

INTRODUCCIÓN.....	1
I. DESCRIPCIÓN DEL ÁREA DEL PROYECTO.....	2
A. UBICACIÓN REGIONAL	2
B. UBICACIÓN Y DESCRIPCIÓN DEL SITIO DEL PROYECTO	3
C. CARACTERÍSTICAS DEMOGRÁFICAS GENERALES Y DE LA VIVIENDA.....	4
II. EVALUACIÓN DE LAS NECESIDADES DE REUBICACIÓN.....	5
A. MÉTODOS DE ENCUESTA	5
B. DATOS DE LA ENCUESTA DE CAMPO - RESIDENCIAL.....	5
1. <i>Mezcla de viviendas</i>	6
2. <i>Normas de ocupación</i>	6
3. <i>Ingreso</i>	6
4. <i>Etnia/Idioma</i>	7
5. <i>Hogares con personas mayores</i>	7
6. <i>Hogares con discapacidades</i>	7
7. <i>Áreas de reubicación preferidas</i>	8
III. RECURSOS DE REUBICACIÓN.....	9
A. METODOLOGÍA	9
B. DISPONIBILIDAD DE VIVIENDAS DE REEMPLAZO	9
1. <i>Vivienda Residencial de Alquiler</i>	9
2. <i>Resumen</i>	10
C. TEMAS RELACIONADOS.....	10
1. <i>Desplazamiento Residencial Concurrente</i>	10
2. <i>Reubicación temporal</i>	11
IV. EL PROGRAMA DE REUBICACIÓN.....	12
A. GARANTÍAS, NORMAS Y OBJETIVOS DEL PROGRAMA.....	12
B. ASISTENCIA DE ASESORÍA DE REUBICACIÓN	13
C. BENEFICIOS DE REUBICACIÓN – RESIDENCIAL	14
1. <i>Pagos de gastos de mudanza residencial</i>	14
2. <i>Asistencia de alquiler a los inquilinos que eligen alquilar</i>	15
3. <i>Asistencia para el pago inicial a los inquilinos que eligen comprar</i>	17
D. VIVIENDA DE ÚLTIMO RECURSO	18
E. DETERMINACIONES DE VIVIENDA COMPARABLE.....	18
F. INFORMACIÓN GENERAL SOBRE EL PAGO DE LAS PRESTACIONES DE REUBICACIÓN.....	18
G. ESTATUS MIGRATORIO	19
H. CONSECUENCIAS FISCALES DE LA REUBICACIÓN	20
I. TÍTULO VI – LA POLÍTICA DE NO DISCRIMINACIÓN DE LA CIUDAD	20
J. LEYES DE VIVIENDA JUSTA	20
V. DISPOSICIONES ADMINISTRATIVAS.....	23
A. AVISOS	23

B. PRIVACIDAD DE LOS REGISTROS..... 24

C. PROCEDIMIENTOS DE QUEJAS 24

D. POLÍTICA DE DESALOJO 24

E. PARTICIPACIÓN CIUDADANA 25

F. FECHAS PROYECTADAS DE DESPLAZAMIENTO 25

G. COSTOS ESTIMADOS DE REUBICACIÓN 25

Lista de Tablas

Tabla 1:	Población del Censo de EE. UU. 2020 - Ciudad de Costa Mesa y Tracto Impactado (636.05).....	4
Tabla 2:	Unidades de vivienda del Censo de EE. UU. 2020 - Ciudad de Costa Mesa y zona afectada (636.05)	4
Tabla 3:	Viviendas residenciales afectadas.....	6
Tabla 4:	Disponibilidad y costo de la vivienda de alquiler de reemplazo (convencional).....	10
Tabla 5:	Cronograma de Pagos de Mudanza Fija	15
Tabla 6:	Cálculo de los pagos de asistencia para el alquiler	17

Lista de figuras

Figura 1:	<i>Ubicación regional del proyecto</i>	2
Figure 2:	<i>Project Site Location</i>	Error! Bookmark not defined.

Lista de Exhibiciones

- Anexo A: Formulario de entrevista residencial
- Anexo B: Límites de Ingresos del HCD – Condado de Orange
- Anexo C: Listados de alquiler - Disponibilidad de viviendas de reemplazo
- Anexo D: Folleto Informativo Residencial
- Anexo E: Comentarios Públicos y Respuestas

Introducción

La Ciudad de Costa Mesa (Ciudad) planea adquirir la propiedad ubicada en 778 Shalimar Drive, Costa Mesa, CA 92627 para el Proyecto de Expansión del Parque Shalimar propuesto (Proyecto). El Parque Shalimar es una parte esencial de la comunidad para servir a los residentes cercanos desatendidos con servicios recreativos en un área de la ciudad que es deficiente en servicios de parques públicos. La Ciudad tiene la intención de evaluar el uso de la propiedad para una variedad de usos que sirven a la comunidad, incluida la creación de un centro comunitario, la expansión del Parque Shalimar y / o viviendas asequibles mejoradas, entre otros usos comunitarios. Este proyecto de parque está alineado con el objetivo del Plan Estratégico del Concejo Municipal de identificar estrategias para aumentar el acceso al parque con un enfoque en el lado oeste de Costa Mesa.

La mejora del proyecto requerirá la adquisición total de una (1) propiedad, que es un cuádruple, lo que resultará en el desplazamiento permanente de tres (3) unidades residenciales ocupadas.

La Ciudad ha contratado a Monument Inc. para preparar el Plan de Reubicación (Plan) en relación con el comienzo de las actividades de reubicación. Monument Inc., una firma con experiencia en adquisiciones y reubicación, ha sido seleccionada para preparar este Plan de Reubicación, y proporcionará toda la asistencia de reubicación requerida posteriormente en asociación con los ocupantes de cualquier hogar desplazado permanentemente. En cumplimiento con los requisitos legales, el Plan de Reubicación se ha preparado para evaluar las circunstancias actuales y los requisitos de vivienda de reemplazo de los inquilinos del Proyecto. Este Plan de Reubicación cumple con las leyes y regulaciones estatales aplicables que se encuentran en la Sección 7260 y siguientes del Código de Gobierno de California y el Código de Regulaciones de California, Título 25, División 1, Capítulo 6, Subcapítulo 1 (Pautas).

El Plan se organiza en cinco secciones:

1. La ubicación regional y específica del Proyecto (**SECCIÓN I**);
2. Una evaluación de las necesidades de reubicación de las personas sujetas a desplazamiento como resultado del Proyecto (**SECCIÓN II**);
3. Una evaluación de los sitios de reemplazo residencial disponibles dentro de la ciudad de Costa Mesa y las áreas circundantes (**SECCIÓN III**);
4. Una revisión del programa de asistencia para la reubicación que se ofrecerá a los ocupantes residenciales desplazados. (**SECCIÓN IV**); y
5. Disposiciones administrativas necesarias (**SECCIÓN V**).

I. Descripción del área del proyecto

A. Ubicación regional

El proyecto está ubicado en la ciudad de Costa Mesa, dentro del condado de Orange. Costa Mesa se encuentra aproximadamente a 37 millas al sureste de la ciudad de Los Ángeles y es transitada por la Interestatal 405 (I-405) y fácilmente accesible por las Rutas Estatales 73 y 55. Las comunidades adyacentes incluyen Santa Ana, Fountain Valley, Huntington Beach, Newport Beach e Irvine. (Ver *Figura 1: Ubicación Regional del Proyecto*)

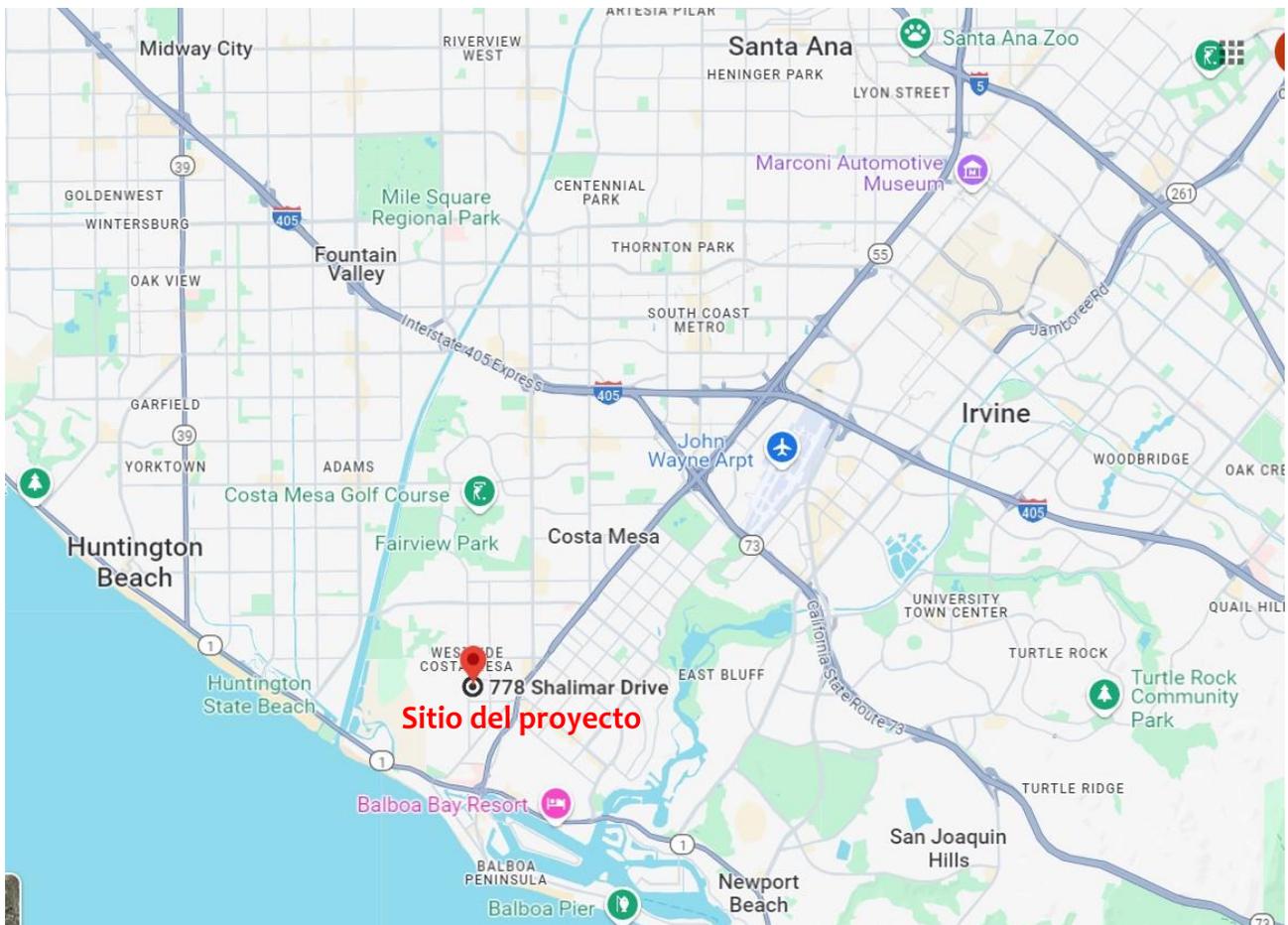


Figura 1: *Ubicación regional del proyecto*

B. Ubicación y descripción del sitio del proyecto

El sitio del proyecto está en Shalimar Drive. (Ver *Figura 2: Ubicación del sitio del proyecto*) El sitio del proyecto está ubicado aproximadamente a 1.5 millas al oeste de la Ruta Estatal 55 (SR-55), a 3.5 millas al noreste de la Interestatal 73 (I-73) y a 3.5 millas al norte de la Interestatal 405 (I-405). Costa Mesa abarca un total de 16 millas cuadradas con su frontera más al sur a solo 1 milla del Océano Pacífico.



Figura 2: *Ubicación del sitio del proyecto*

C. Características demográficas generales y de la vivienda

Según las estimaciones de población del censo de EE. UU. de 2020, la población de la ciudad de Costa Mesa es 111,918 y la población de la zona censal afectada es 5,630 (consulte la **Tabla 1** a continuación). Los datos correspondientes del Censo sobre la combinación de viviendas se muestran en **Tabla 2**, abajo.

Tabla 1: Población del Censo de EE. UU. 2020 - Ciudad de Costa Mesa y Tracto Impactado (636.05)

Población	Número de personas	Porcentaje	Ciudad	Porcentaje
Población total	5,630	100.0%	111,918	100.0%
Solo blanco	1,799	32.0%	57,103	51%
Solo negros o afroamericanos	52	0.9%	1,734	1.5%
Indio americano o nativo de Alaska solo	159	2.8%	1,300	1.1%
Solo asiático	222	3.9%	9,535	8.5%
Nativo de Hawái y otras islas del Pacífico solo	4	0.1%	975	0.9%
Dos o más razas	1,119	19.9%	18,311	16.4%
Hispanos o latinos (de cualquier raza)	3,949	70.1%	39,441	35.2%

La Oficina del Censo de EE. UU. proporciona datos de población descriptivos adicionales donde las personas se identifican como “hispanas o latinas” o “no hispanas ni latinas”. La suma de estas dos categorías será igual a la población total de un conjunto de datos.

Tabla 2: Unidades de vivienda del Censo de EE. UU. 2020 - Ciudad de Costa Mesa y zona afectada (636.05)

Tipo	Número de unidades	Porcentaje	Ciudad	Porcentaje
Total de unidades ocupadas	1,697	94.9%	41,243	95.7%
Unidades de Vivienda Vacantes	91	5.1%	1,842	4.3%

Fuente: Oficina del Censo de EE. UU., consultado el 20 de diciembre de 2024.

II. Evaluación de las necesidades de reubicación

A. Métodos de encuesta

La información necesaria para la elaboración de este Plan se obtuvo de entrevistas personales con los residentes del Proyecto. Los entrevistadores lograron obtener información de la encuesta de cada uno de los hogares identificados dentro del área del proyecto.

Se realizaron entrevistas detalladas en persona con los ocupantes residenciales afectados para recopilar la información necesaria, incluida información como el tamaño y la composición del hogar, los ingresos, la obligación mensual de alquiler, la duración y el tipo de ocupación, el idioma, las discapacidades/problemas de salud y las preferencias de vivienda de reemplazo.

Las entrevistas en persona son un factor importante en la planificación y reubicación de los desplazados. En el proceso de planificación temprana, se presta especial atención a las necesidades físicas de las personas con discapacidades y los ancianos desplazados para asegurarse de que estas personas reciban la atención y la vivienda adecuadas.

Los datos descriptivos de este Plan sobre los residentes se basan en entrevistas presenciales y observaciones de campo. Se adjuntan ejemplos del formulario de entrevista residencial utilizado en el proceso de entrevista **Anexo A** de este informe.

B. Datos de la encuesta de campo - Residencial

El proyecto impactará a una vivienda residencial de cuatro complejos con 3 hogares residenciales ocupados y una unidad vacante. La información de la encuesta se obtuvo de los 3 hogares residenciales ocupados. La Ciudad ha adoptado y se adherirá a sus estándares locales de ocupación de viviendas para asegurarse de que las viviendas sean del tamaño adecuado para reubicar a los ocupantes afectados.

Tabla 3 A continuación se muestra la vivienda actual en el área del proyecto, incluido el tamaño de las habitaciones.

Tabla 3: Viviendas residenciales afectadas

No.	Dirección	Tipo de propiedad	Uso	No. de Recamaras	No. de los ocupantes	Tipo de ocupación
1	778 Shalimar Dr., Unidad # 1 Costa Mesa, CA	Residencial	Cuádruple	2	5	Arrendatario
2	778 Dr. Shalimar, Unidad # 2 Costa Mesa, CA	Residencial	Cuádruple	2	0 (Unidad vacante)	N/A
3	778 Shalimar Dr., Unidad # 3 Costa Mesa, CA	Residencial	Cuádruple	2	9	Arrendatario
4	778 Shalimar Dr., Unidad # 4 Costa Mesa, CA	Residencial	Cuádruple	2	5	Arrendatario

1. Mezcla de viviendas

Como se muestra en **Tabla 3** arriba, el área del proyecto incluye 3 hogares que ocupan 1 edificio residencial (cuádruple), con dos unidades de vivienda ocupadas por un hogar cada una, otra unidad de vivienda ocupada por dos hogares y una unidad vacante. La información sobre la ocupación ayudará a determinar las necesidades de reubicación y el alcance de la asistencia proporcionada. Ninguna casa móvil se verá afectada por el proyecto.

2. Normas de ocupación

El estándar para la densidad de viviendas adoptado por la Ciudad permite dos personas por habitación y una persona en un área de estar común. La Ciudad se adhiere al estándar de ocupación del código de construcción estatal basado en los pies cuadrados de las viviendas para hogares de más de ocho miembros. Las referencias a viviendas de reemplazo proporcionadas a los ocupantes pueden reflejar la necesidad de alojamientos más grandes para cumplir con los requisitos del código estatal y de la ciudad de Costa Mesa.

Por lo general, estas normas permiten que hasta tres personas ocupen una unidad de un dormitorio, cinco personas en una unidad de dos recamaras y siete personas en una unidad de tres recamaras. Cualquier hogar con más de ocho miembros requeriría una unidad de reemplazo de cuatro recamaras según el tamaño respectivo de esa unidad, según el código de construcción estatal.

3. Ingreso

La información sobre los ingresos del hogar se recopila de entrevistas residenciales para determinar las necesidades individuales de reubicación y el alcance de la asistencia financiera para la reubicación que se puede proporcionar. Los hogares de bajos ingresos pueden experimentar desafíos para calificar para la compra o el alquiler de viviendas de reemplazo. Es posible que se necesiten pagos anticipados de

viviendas de reemplazo para ayudar a los desplazados a calificar para préstamos o arrendamientos. Los hogares de bajos ingresos que eligen alquilar pueden ser elegibles para recibir asistencia adicional.

Sobre la base de la información obtenida de las entrevistas residenciales, no pudimos determinar en este momento si algún hogar está identificado como hogar de bajos ingresos. De acuerdo con los estándares de bajos ingresos de la Autoridad de Vivienda del Condado de Orange (**Anexo B**), ajustados por el tamaño de la familia según lo publicado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) del Estado de California, los límites de bajos ingresos para 2024 se definen de la siguiente manera:

Tamaño de la familia	1	2	3	4	5	6	7	8
Límites de bajos ingresos 2024	\$88,400	\$101,000	\$113,650	\$126,250	\$136,350	\$146,450	\$156,550	\$166,650

Fuente: Sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD, por sus siglas en inglés), consultado el 13 de diciembre de 2024

4. Etnia/Idioma

Según la estimación de un año de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense del censo de EE. UU. de 2020, el 36.9% de la población de la ciudad de Costa Mesa habla un idioma además del inglés en casa. Con base en la información obtenida de las entrevistas residenciales de los tres hogares desplazados, el español es el idioma principal que se habla en el hogar. Los servicios lingüísticos están disponibles para atender las necesidades de todos los ocupantes afectados.

5. Hogares con personas mayores

Según la estimación de un año de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense del censo de EE. UU. de 2020, el 12.3% del total de hogares está formado por ocupantes de 65 años o más. Se tiene especial cuidado para identificar y abordar las necesidades de los ocupantes mayores que pueden requerir adaptaciones especiales. Con base en la información obtenida de las entrevistas residenciales, ningún hogar tiene ocupantes mayores de 65 años.

6. Hogares con discapacidades

Según la estimación de un año de la Encuesta sobre la comunidad estadounidense del censo de EE. UU. de 2020, el 8.5%¹ de la población civil está formada por personas con discapacidad. Las discapacidades pueden incluir una variedad de impedimentos de movilidad física, incluidos problemas psicológicos y otros problemas de salud física. Se procura satisfacer las necesidades especiales de cada

¹ United States Census Bureau web site, accessed December 27, 2024, <https://data.census.gov/>

hogar, en particular porque estas necesidades implican el acceso físico a las viviendas. La identificación temprana de los problemas de salud individuales permitiría al personal de reubicación gestionar de manera más eficaz el proceso de reubicación. En todos los casos que impliquen impedimentos físicos o mentales, se proporcionarán servicios adicionales para garantizar un seguimiento estrecho de los casos individuales. Con base en la información obtenida de las entrevistas residenciales, un ocupante del hogar tiene una discapacidad que requiere el uso de un andador manual asistido.

7. Áreas de reubicación preferidas

Las entrevistas residenciales identifican las necesidades y preferencias específicas del sitio de reemplazo y ayudan a planificar la vivienda de reemplazo en consecuencia. En las entrevistas residenciales, muchos residentes tienden a expresar su preferencia por permanecer en la comunidad para mantener la matrícula escolar actual, el acceso al empleo, las instalaciones médicas, los recursos recreativos y el transporte público. Con base en la información obtenida de las entrevistas residenciales, los hogares afectados han indicado su preferencia por permanecer en la ciudad de Costa Mesa y en el área del condado de Orange.

III. Recursos de reubicación

La Ley de Asistencia para la Reubicación de California establece que no se requerirá que ninguna persona residencial elegible se mude de su vivienda a menos que dichas personas dispongan de viviendas de reemplazo comparables. El propósito de esta sección es determinar si existen suficientes recursos de viviendas de reemplazo comparables para todos los posibles desplazados residenciales. La Ciudad está comprometida a hacer todo lo posible para reubicar satisfactoriamente a todos los ocupantes desplazados.

A. Metodología

Para determinar la disponibilidad de sitios residenciales antes del desplazamiento de los ocupantes del área del Proyecto, se investigaron los recursos a través de las siguientes fuentes:

- Fuentes de Internet (listados de MLS, Zillow, etc.);
- Listados clasificados de alquiler de publicaciones locales, y;
- Contactos con empresas de bienes raíces/administración de propiedades que sirven a la comunidad.

B. Disponibilidad de viviendas de reemplazo

1. *Vivienda Residencial de Alquiler*

Se llevó a cabo una encuesta de recursos de vivienda para determinar la disponibilidad de viviendas de reemplazo dentro de la ciudad de Costa Mesa suficientes para satisfacer las necesidades de los inquilinos de alquiler desplazados.

La encuesta de vivienda de reemplazo consideró viviendas convencionales disponibles de dos y cuatro habitaciones para alquiler. Estos datos se resumen en **Tabla 4** abajo. La encuesta convencional de vivienda, **Tabla 4**, identificó 54 unidades de vivienda convencional de dos recamaras actualmente disponibles para alquilar y 51 unidades de vivienda convencional de cuatro recamaras actualmente disponibles para alquilar. En la tabla se presentan las cifras individuales del número de unidades encontradas, así como la ubicación y el rango de precios.

Tabla 4: Disponibilidad y costo de la vivienda de alquiler de reemplazo (convencional)

Número de habitaciones	Tipo de propiedad	Número disponible	Ciudad(es)	Rango de Precios Arrendamiento
2 Recamaras	Residencia Unifamiliar	6	Costa Mesa	\$3,000 - \$6,500
2 Recamaras	Condos	3	Costa Mesa	\$3,580 - \$4,900
2 Recamaras	Apartamentos	45	Costa Mesa	\$2,300 - \$4,800
4 Recamaras	Residencia Unifamiliar	41	Costa Mesa, Garden Grove, Huntington Beach, Santa Ana, Irvine, Westminster	\$4,085-6,000
4 Recamaras	Condos	9	Costa Mesa, Santa Ana, Irvine, Newport Beach	\$3,500-5,900
4 Recamaras	Dúplex/Tríplex/Cuádruple	1	Westminster	\$4,500

Fuente: Multiple Listing Service y Zillow, consultado el 7 de enero de 2025 y el 17 de enero de 2025.

Los rangos de alquiler identificados en la tabla anterior se encuentran entre las cifras utilizadas para hacer proyecciones de beneficios y presupuesto para este Plan. Las variaciones en el rango de alquiler son el resultado de la edad, la condición, el tamaño y los factores de ubicación. Las tarifas están sujetas a cambios de acuerdo con las tarifas del mercado vigentes en el momento del desplazamiento. **Anexo C** Proporciona una lista detallada de las viviendas disponibles para alquilar.

2. Resumen

Teniendo en cuenta la disponibilidad de viviendas de reemplazo, existen recursos de reemplazo adecuados en el área del proyecto para los inquilinos residenciales afectados.

Aunque existen recursos de reemplazo adecuados basados en los resultados de las oportunidades de alquiler y los valores anticipados de las viviendas existentes, se anticipa que los ocupantes tendrán aumentos en los alquileres mensuales. Estos posibles aumentos, si los hubiera, se cubrirían a través del Programa de Asistencia para la Reubicación de la Ciudad, incluidos los requisitos de Vivienda de Último Recurso (LRH).

C. Temas relacionados

1. Desplazamiento Residencial Concurrente

No se conocen proyectos públicos previstos en el área del Proyecto que causen desplazamientos significativos durante el período de tiempo de los desplazamientos previstos del Proyecto en la primavera/verano de 2025. No se exigirá a ninguna persona desplazada que se traslade sin previo aviso y sin acceso a una vivienda disponible, comparable, asequible, decente, segura e higiénica.

2. Reubicación temporal

No se prevé que el proyecto cause desplazamientos temporales. Los ocupantes afectados serán desplazados permanentemente.

IV. El Programa de Reubicación

El Programa de Reubicación (Ciudad) de la Ciudad de Costa Mesa está diseñado para minimizar las dificultades, responder a las circunstancias únicas del proyecto y mantener el contacto personal con todas las personas afectadas. El programa aplicará sistemáticamente todos los criterios reglamentarios para formular las determinaciones de elegibilidad y beneficios y cumplirá con todos los requisitos aplicables. El programa de reubicación que implementará la Ciudad cumplirá con los estándares y disposiciones de la Ley de Asistencia para la Reubicación de California, *Código de Gobierno de California* §7260 y siguientes; las Directrices de Asistencia para la Reubicación y Adquisición de Bienes Inmuebles; *Código de Regulaciones de California*, Título 25, División 1, Capítulo 6 (Directrices).

La Ciudad ha retenido a Monument Inc. (Monumento) para administrar el Programa de Reubicación. Monument tiene un extenso currículum de proyectos de obras públicas realizados en otras comunidades del Condado de Orange. El personal experimentado de la Ciudad supervisaría el desempeño de Monument y sería responsable de aprobar o desaprobar las recomendaciones de Monument con respecto a la elegibilidad y las determinaciones de beneficios e interpretaciones de la política de la Ciudad.

El Programa de Reubicación consta de dos componentes principales: Asesoría y Asistencia Financiera.

A. Garantías, normas y objetivos del programa

La Ciudad proporcionaría a los ocupantes residenciales desplazados la asistencia, los derechos y los beneficios requeridos por la ley estatal de reubicación y las políticas y procedimientos de la Ciudad. El programa de reubicación proporcionaría asesoramiento y asistencia financiera. Se hará todo lo posible por facilitar los arreglos de reubicación y reducir al mínimo las dificultades para los desplazados.

Los objetivos del programa serían los siguientes:

1. Informar plenamente a los desplazados elegibles del Proyecto sobre la naturaleza y los procedimientos para obtener asistencia y beneficios de reubicación;
2. Determinar las necesidades de cada desplazado con derecho a asistencia;
3. Proporcionar referencias continuamente actualizadas a posibles sitios de reemplazo dentro de un tiempo razonable antes del desplazamiento y asegurar que no se requiera que ningún ocupante se mude sin un aviso por escrito de un mínimo de 90 días para desalojar;
4. Proporcionar asistencia que no resulte en un trato diferente o separado por motivos de raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil u otras circunstancias arbitrarias;
5. Suministrar información sobre los programas estatales y otros programas gubernamentales que brindan asistencia a las personas desplazadas;
6. Para ayudar a cada ocupante elegible a completar las solicitudes de beneficios;
7. Pagar las prestaciones de reinstalación de conformidad con las directrices pertinentes;
8. Informar a todas las personas sujetas a desplazamiento de las políticas de la Ciudad con respecto al desalojo y la administración de la propiedad; y

9. Establecer y mantener un procedimiento formal de quejas para uso de las personas desplazadas que buscan una revisión administrativa de las decisiones de la Ciudad con respecto a la asistencia para la reubicación.

B. Asistencia de Asesoría de Reubicación

El personal de Monument está disponible para ayudar a las familias desplazadas permanentemente con preguntas o inquietudes sobre la reubicación y / o asistencia en la reubicación. El personal de reubicación puede ser contactado en 200 Spectrum Center, Suite 300, Irvine, CA 92618 con horario de oficina de 8:00 a.m. a 5:00 p.m., y puede ser contactado al (800) 577-0109. Se proporcionaría un programa integral de reubicación, con asistencia técnica y asesoría, para asistir a todas las personas desplazadas como consecuencia del proyecto, con servicios bilingües o asistencia de habla hispana disponibles. Se mantendrá el contacto personal con todas las personas hasta que se complete el proceso de reubicación.

Como se mencionó anteriormente, Monument ha sido contratado por la Ciudad para ayudar en la administración de su programa de reubicación. Monument trabajará en estrecha colaboración con el personal de la Ciudad. El personal de la ciudad proporcionaría las aprobaciones finales, o de otro tipo, de todas las recomendaciones del Monumento. Se harán todos los esfuerzos razonables para garantizar que la reubicación de los residentes se produzca con un mínimo de demoras y dificultades.

Se prestarán los siguientes servicios:

1. Un folleto informativo impreso (**Anexo D**) se facilitará en inglés o en el idioma del desplazado si posteriormente se considera necesario. Se obtendrán acuses de recibo firmados para verificar la recepción de este material;
2. Se mantendrá una base de datos de las unidades residenciales disponibles para alquiler y venta, y se proporcionarán referencias a los desplazados durante la duración del Proyecto;
3. Se ofrecerá asistencia a los desplazados en relación con los arreglos para la compra de bienes inmuebles, si corresponde, la presentación de formularios de reclamo para solicitar beneficios de reubicación de la Ciudad y para obtener servicios de otras agencias públicas;
4. Se prestará asistencia especial en forma de remisiones a organismos gubernamentales y no gubernamentales, si así se solicita;
5. Se prestará asistencia a los desplazados que reúnan los requisitos necesarios para la preparación y presentación de solicitudes de asistencia para la reubicación;
6. Las determinaciones y pagos de beneficios se realizarán de acuerdo con la ley aplicable y la política de la Ciudad;
7. Asegurar que los desplazados no estén obligados a mudarse sin un mínimo de 90 días de aviso por escrito para desalojar;

8. Todas las personas sujetas a desplazamiento serán informadas de las políticas de la Ciudad con respecto al desalojo y la administración de la propiedad;
9. Se establecerá y mantendrá un procedimiento formal de quejas para uso de las personas desplazadas que busquen una revisión administrativa de las decisiones de la Ciudad con respecto a la asistencia para la reubicación; y
10. Se brindará asistencia que no resulte en un trato diferente o separado debido a la raza, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil u otras circunstancias arbitrarias.

C. Beneficios de Reubicación – Residencial

Los requisitos específicos de elegibilidad y los planes de prestaciones se detallarán en función de cada uno de los desplazados. En el curso de las entrevistas personales y las visitas de seguimiento, se aconsejará a los hogares sobre las opciones disponibles con respecto a la asistencia financiera.

Los beneficios de reubicación se proporcionarán de acuerdo con las disposiciones de la ley y los reglamentos estatales de reubicación. Los beneficios se pagarán a las personas desplazadas elegibles tras la presentación de los formularios de reclamación y la documentación requeridos de acuerdo con los procedimientos administrativos normales de la Ciudad.

1. Pagos de gastos de mudanza residencial

Todos los ocupantes residenciales que serían reubicados serían elegibles para recibir un pago por gastos de mudanza. Los pagos de gastos de mudanza se realizarían en función del costo real de una mudanza profesional o un pago fijo basado en un programa de recuento de habitaciones.

a. Costo real (movimiento profesional)

El desplazado puede optar por contratar los servicios de una empresa de mudanzas profesional con licencia, en cuyo caso la Ciudad pagaría el costo real de los servicios de mudanza en función de la menor de al menos dos ofertas aceptables (la Ciudad puede, a su discreción, solicitar ofertas competitivas para determinar el costo de mudanza razonable más bajo). Una vez completada la mudanza, la persona desplazada puede pagar directamente a la empresa de mudanzas y solicitar un reembolso a la Ciudad, o solicitar un pago directo de la Ciudad a la empresa de mudanzas.

b. Pago fijo (basado en el horario de recuento de habitaciones)

Un ocupante puede optar por recibir un pago fijo por los gastos de mudanza que se basa en el número de habitaciones ocupadas en la vivienda desplazada. En este caso, la persona que va a ser reubicada asume toda la responsabilidad de la mudanza. El pago fijo incluye todas las conexiones de servicios públicos como se describe en la Sección 1.a anterior.

Como mínimo, el pago de horario fijo para las unidades de eficiencia de ocupación individual, amuebladas con la propiedad personal del inquilino, es de \$780, que incluye todas las conexiones de

servicios públicos en la ubicación de reemplazo. El cronograma actual para los pagos de mudanza fija se proporciona a continuación en **Tabla 5**.

Tabla 5: Cronograma de Pagos de Mudanza Fija

Vivienda amueblada									
Recuento de habitaciones	1	2	3	4	5	6	7	8	Cada Adicional
Cantidad	\$780	\$1,000	\$1,250	\$1,475	\$1,790	\$2,065	\$2,380	\$2,690	\$285
Vivienda sin muebles									
Recuento de habitaciones	1								Cada Adicional
Cantidad	\$510								\$100

Fuente: Programa de costos de mudanza de URA (a partir del 26 de agosto de 2021).

2. Asistencia de alquiler a los inquilinos que eligen alquilar

Para ser elegible para recibir los beneficios de asistencia para el alquiler, el hogar inquilino desplazado debe alquilar o comprar y ocupar una vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica dentro de un año a partir de la fecha en que se muda de la vivienda desplazada. Además, para calificar para los beneficios de asistencia para el alquiler, el inquilino-ocupante debe demostrar que (1) vivió en la propiedad como residente legal durante al menos 90 días consecutivos antes de la oferta inicial por escrito de la Ciudad para comprar la propiedad; y (2) la propiedad fue su residencia principal durante ese período de 90 días.

Sobre la base de los datos disponibles sobre los desplazados del proyecto, el hogar desplazado puede reunir los requisitos y ser elegible para solicitar beneficios de reubicación en virtud de las disposiciones estatales. Excepto en el caso de situaciones de vivienda de último recurso, el pago potencial al hogar será pagadero durante un período de 42 meses y limitado a un máximo de \$5,250 como se establece en las pautas. El programa de reubicación se explica en detalle en el folleto informativo que se proporcionará a cada hogar desplazado permanentemente.

Los montos de pago de asistencia para el alquiler/pago inicial son iguales a 42 veces la diferencia entre el alquiler mensual base y el menor de:

1. El alquiler mensual y el costo mensual promedio estimado de los servicios públicos para una vivienda de reemplazo comparable; o
2. El alquiler mensual y el costo mensual promedio estimado de los servicios públicos para la vivienda de reemplazo decente, segura e higiénica que realmente ocupa la persona desplazada.

El alquiler mensual base de la vivienda desplazada es el menor de los siguientes:

1. El costo mensual promedio del alquiler y los servicios públicos en la vivienda desplazada durante un período razonable antes del desplazamiento. El costo mensual promedio de los

servicios públicos se determinará mediante estados de cuenta/recibos reales durante un período de 12 meses o un estado de cuenta de uso promedio de la compañía de servicios públicos, si se proporciona. El cronograma de servicios públicos locales más reciente se utilizará para determinar los costos estimados de los servicios públicos si no se proporcionan los costos reales. En el caso de los propietarios-ocupantes o de los hogares, que pagaron poco o ningún alquiler, se utilizará el alquiler justo de mercado como sustituto del alquiler real; o

2. Treinta por ciento (30%) del ingreso bruto mensual promedio del hogar de la persona desplazada si el monto está clasificado como de "bajos ingresos" por la Encuesta Anual de Límites de Ingresos para los Programas de Vivienda Pública y Sección 8 del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD). La encuesta de HUD se muestra como **Anexo B**. Si una persona desplazada se niega a proporcionar pruebas apropiadas de ingresos o es un dependiente, se determinará que el alquiler mensual base es el costo mensual promedio del alquiler y los servicios públicos en la vivienda desplazada; o
3. El total de la cantidad designada para vivienda y servicios públicos si recibe un pago de asistencia social de un programa que designó las cantidades para vivienda y servicios públicos.

Tabla 6 A continuación se ilustra el cálculo del monto del pago de asistencia para el alquiler/pago inicial.

Tabla 6: Cálculo de los pagos de asistencia para el alquiler

1. Alquiler Antiguo	\$650	Alquiler antiguo, más subsidio de servicios públicos
OR		
2. Capacidad de pago	\$700	30% de los ingresos brutos del hogar*
3. La menor de las líneas 1 o 2	\$650	Alquiler Mensual Base
Restado de:		
4. Nuevo Alquiler Real	\$750	Nuevo alquiler real, incluida la asignación de servicios públicos
OR		
5. Alquiler comparable	\$775	determinado por la ciudad; incluye Subsidio de Servicios Públicos
6. La menor de las líneas 4 o 5	\$750	
7. Rinde la necesidad mensual:	\$100	Restar la línea 3 de la línea 6
Asistencia para el alquiler	\$4,200	Multiplicar la línea 7 por 42 meses
<p>*Ingreso bruto significa la cantidad total de ingresos anuales de un hogar menos lo siguiente: (1) una deducción por cada dependiente en exceso de tres; (2) una deducción del 10% de los ingresos totales para el adulto mayor o discapacitado jefe de hogar; (3) una deducción por gastos médicos extraordinarios recurrentes definidos para este propósito como gastos médicos que excedan el 3% de los ingresos totales, cuando no estén compensados o cubiertos por el seguro u otras fuentes; (4) una deducción de las cantidades razonables pagadas por el cuidado de los hijos o miembros de la familia enfermos o incapacitados cuando se determine que es necesario para el empleo del jefe de familia o cónyuge, excepto que la cantidad no excederá la cantidad de ingresos recibidos por la persona que de otro modo no podría buscar empleo en ausencia de dicho cuidado.</p>		

3. Asistencia para el pago inicial a los inquilinos que eligen comprar

El hogar desplazado puede optar por aplicar la totalidad del monto del beneficio para el que es elegible para la compra de una unidad de reemplazo.

Un hogar desplazado, que elija utilizar hasta el monto total de su elegibilidad de asistencia para el alquiler (incluidos los beneficios de último recurso) para comprar una casa, tendrá los fondos depositados en una cuenta de depósito en garantía abierta, siempre que el monto total se utilice para el pago inicial y los costos incidentales elegibles asociados con la compra de una vivienda de reemplazo decente, segura y sanitaria. Se hará una provisión en los arreglos de custodia para la pronta devolución de los fondos de la Ciudad, en caso de que el depósito en garantía no se cierre dentro de un período de tiempo razonable.

La determinación final sobre el tipo de beneficios y asistencia de reubicación para los que el hogar es elegible se determinará después de la verificación de los ocupantes e ingresos del hogar.

D. Vivienda de Último Recurso

Sobre la base de los datos derivados de las encuestas y análisis de los ocupantes en el sitio del Proyecto y los costos de los recursos de vivienda de reemplazo, se prevé que no se dispondrá de "viviendas de reemplazo comparables" como se requiere para algunos inquilinos. Específicamente, para los inquilinos, cuando la elegibilidad de asistencia de vivienda de reemplazo calculada supera los \$5,250 en total o los costos mensuales de alquiler de la vivienda de reemplazo (incluidos los servicios públicos y otros gastos recurrentes razonables) superan el 30% del ingreso mensual promedio de la persona.

Por lo tanto, si el Proyecto procede, la Ciudad autorizará fondos suficientes para proporcionar viviendas de último recurso. Debido al número demostrado de recursos de vivienda de reemplazo disponibles, como se mostró anteriormente, no será necesario desarrollar un plan de vivienda de reemplazo para producir un número suficiente de viviendas de reemplazo comparables. Más bien, los fondos se utilizarán para realizar pagos que excedan los límites monetarios especificados en el estatuto (\$5,250); por lo tanto, se cumple el requisito de que se disponga de una "vivienda de sustitución comparable".

La Ciudad pagará los pagos de Vivienda de Último Recurso en dos cuotas: La primera cuota incluye el primer y último mes de alquiler y el depósito de seguridad de la propiedad de reemplazo y se paga en el momento en que se requiere el depósito. La última cuota incluye el saldo restante de los pagos de reubicación elegibles y se paga en la fecha de salida. Los beneficiarios de la asistencia de último recurso para el alquiler, que tengan la intención de comprar una vivienda de reemplazo en lugar de volver a alquilarla, tendrán derecho a solicitar el pago de una suma global de todos los beneficios en forma de asistencia para el pago inicial. Los hogares inquilinos que reciben pagos periódicos tendrán la opción de solicitar un pago único de los beneficios restantes para ayudar con la compra de una vivienda decente, segura e higiénica.

E. Determinaciones de Vivienda Comparable

El personal de reubicación evaluaría el costo de una vivienda de reemplazo comparable en la preparación de cada Aviso de Elegibilidad (NOE) individual emitido a los desplazados residenciales. En el caso de los inquilinos residenciales, el costo de una vivienda de sustitución comparable se determinaría principalmente sobre una base comparativa de tres viviendas comparables, si es posible, actualmente disponibles. Se prepararía un Formulario de Análisis de Vivienda Comparable (CHA, por sus siglas en inglés) y se colocaría en el archivo de cada hogar afectado.

F. Información general sobre el pago de las prestaciones de reubicación

Las reclamaciones y la documentación de respaldo para los beneficios de reubicación deben presentarse ante la Ciudad a más tardar 18 meses después de:

- En el caso de los inquilinos, la fecha de desplazamiento.

El procedimiento para la preparación y presentación de reclamaciones y la tramitación y entrega de los pagos sería el siguiente:

1. El (los) reclamante(s) proporcionaría(n) toda la documentación necesaria para justificar su elegibilidad para recibir asistencia;
2. El personal de reubicación revisaría toda la documentación necesaria, incluidos, entre otros, los alcances de los servicios, las ofertas de los contratistas, las facturas, los documentos de arrendamiento y el material de depósito en garantía antes de llegar a una determinación sobre qué gastos son elegibles para la compensación;
3. El personal de reubicación prepararía los formularios de reclamación requeridos y los presentaría al reclamante para su revisión. Las reclamaciones firmadas y la documentación de respaldo se devolverían al personal de reubicación y se presentarían a la Ciudad;
4. La Ciudad revisaría y aprobaría las reclamaciones de pago, o solicitaría información adicional;
5. La Ciudad emitiría cheques de beneficios a los reclamantes de la manera más segura y expedita posible;
6. Los pagos finales a los desplazados residenciales se emitirán después de que se confirme que las instalaciones del Proyecto han sido completamente desocupadas y se verifique la residencia real en la unidad de reemplazo;
7. Los recibos de pago y todo el material de la reclamación se mantendrán en el expediente del caso de reubicación.

G. Estatus Migratorio

La legislación federal (PL105-117) prohíbe el pago de beneficios de asistencia para la reubicación en virtud de la Ley Uniforme a cualquier extranjero que no esté legalmente presente en los Estados Unidos, a menos que dicha inelegibilidad resulte en una dificultad excepcional y extremadamente inusual para el cónyuge, padre o hijo del extranjero, cualquiera de los cuales sea ciudadano o un extranjero admitido para la residencia permanente. Las dificultades excepcionales y extremadamente inusuales se definen como un impacto adverso significativo y demostrable en la salud o la seguridad, la existencia continua de la unidad familiar y cualquier otro impacto que la Ciudad determine que afecta negativamente al cónyuge, padre o hijo del extranjero.

Con el fin de rastrear y dar cuenta de la asistencia para la reubicación y los pagos de beneficios bajo la ley federal de reubicación, se requerirá que el personal de reubicación busque información sobre el estado migratorio de cada desplazado mayor de 18 años haciendo que se auto-certifiquen en cuanto a su estatus legal.

No hay ningún requisito de presencia legal para ser elegible para la asistencia de reubicación bajo el Programa Estatal de Reubicación.

H. Consecuencias fiscales de la reubicación

En general, los pagos de reubicación no se consideran ingresos a los efectos de la División 2 del Código de Rentas Internas de 1954, que ha sido re-designado como el Código de Rentas Internas de 1986 (Título 26, U. S. Código), o con el propósito de determinar la elegibilidad o el grado de elegibilidad de cualquier persona para recibir asistencia en virtud de la Ley del Seguro Social (42 U. S. Código 301 y siguientes) o la Ley del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas, Parte 10 (a partir de la Sección 17001) del Código de Ingresos e Impuestos, o la Ley del Impuesto Bancario y Corporativo, Parte II (a partir de la Sección 23001) de la División 2 del Código de Ingresos e Impuestos. La declaración anterior sobre las consecuencias fiscales no pretende ser un asesoramiento fiscal por parte de la Ciudad o el Monumento. Los desplazados son responsables de consultar con sus propios asesores fiscales sobre las consecuencias fiscales de los pagos de reubicación.

I. Título VI – La Política de No Discriminación de la Ciudad

El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 requiere que ninguna persona en los Estados Unidos, por motivos de raza, color u origen nacional, sea excluida, se le nieguen los beneficios o sea objeto de discriminación en ningún programa o actividad que reciba asistencia financiera federal. La Orden Ejecutiva Presidencial 12898 aborda la justicia ambiental en las poblaciones minoritarias y de bajos ingresos. La Orden Ejecutiva Presidencial 13166 aborda los servicios para aquellas personas con dominio limitado del inglés. Cualquier persona que crea que ha sido excluida, se le han negado los beneficios o ha sido objeto de discriminación puede presentar una queja por escrito ante la Ciudad. Las leyes federales y estatales requieren que las quejas se presenten dentro de los ciento ochenta (180) días calendario posteriores al último incidente alegado. Para solicitar información adicional sobre las obligaciones de no discriminación de la Ciudad o para presentar una queja del Título VI, comuníquese con su Agente de Reubicación. En caso de que se requiera asistencia lingüística, se proporcionará sin costo alguno. Un agente de reubicación puede organizar asistencia lingüística si lo solicita.

J. Leyes de Vivienda Justa

El Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964 y el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 establecen la política de los Estados Unidos de proporcionar, dentro de las limitaciones constitucionales, una vivienda justa en todo el país. Estas leyes y la Orden Ejecutiva 11063 declaran ilegales las prácticas discriminatorias en la compra y alquiler de unidades residenciales por motivos de raza, color, religión, sexo u origen nacional. Siempre que sea posible, se darán a las personas pertenecientes a minorías oportunidades razonables para trasladarse a viviendas decentes, seguras e higiénicas, que no estén situadas en una zona de concentración de minorías, y que estén dentro de sus posibilidades económicas. Esta política, sin embargo, no requiere que la Ciudad proporcione a una persona un pago mayor que el que ya puede ser necesario para permitir que una persona se traslade a una vivienda de reemplazo comparable.

Por favor, comprenda que este es un resumen de la asistencia que puede estar disponible para las personas desplazadas elegibles. Ninguna ley de reubicación sumaria puede anticipar todas las circunstancias o preguntas relacionadas con el Programa de Reubicación. Es importante que cada hogar trabaje en estrecha colaboración con un Agente de Reubicación para identificar cualquier circunstancia especial que deba abordarse al buscar una vivienda de reemplazo. Ningún hogar debe comprometerse a alquilar o comprar una vivienda de reemplazo hasta que la casa haya sido inspeccionada por un Agente de Reubicación. Un agente de reubicación está disponible para ayudar en el proceso de reubicación y explicará los derechos de cada persona y ayudará a obtener los pagos de reubicación y otra asistencia para la que son elegibles.

V. Disposiciones administrativas

A. Avisos

Cada aviso que la Ciudad esté obligada a proporcionar a un propietario u ocupante de una propiedad se entregará personalmente o se enviará por correo certificado o registrado de primera clase, con acuse de recibo solicitado y documentado en cada expediente del caso. Cada aviso se redactaría en un lenguaje sencillo y comprensible. A las personas que no puedan leer y entender cualquier aviso se les proporcionará la traducción y el asesoramiento adecuados. Cada aviso indicaría el nombre y el número de teléfono de una persona a la que se puede contactar para obtener respuestas a preguntas u otro tipo de ayuda.

Hay tres avisos principales:

1. Aviso de Información General (GIN),
2. Aviso de Elegibilidad de Reubicación (NOE), y
3. Aviso informativo o de desalojo de 90 días

El GIN tiene la intención de proporcionar a los posibles desplazados una descripción general por escrito del programa de reubicación de la Ciudad e información básica sobre beneficios, condiciones de elegibilidad, requisitos de notificación y derechos de apelación. El GIN se emitiría en el momento en que se están tasando las propiedades.

Las NOE se distribuirían a cada desplazado residencial. Las NOE contienen una determinación de la elegibilidad para la asistencia de reubicación y un cálculo del derecho máximo basado en la información proporcionada por el hogar afectado y los análisis de propiedades de reemplazo comparables realizados por el personal de reubicación. Las NOE se emitirían inmediatamente después del inicio de la negociación (ION) con los propietarios.

Ningún ocupante legal estaría obligado a mudarse sin haber recibido una notificación por escrito con al menos 90 días de anticipación de la fecha más temprana en la que sería necesario el traslado. El aviso de desalojo de 90 días indicaría una fecha específica como la fecha más temprana en la que se puede requerir que el ocupante se mude, o declararía que el ocupante recibiría un aviso adicional que indicaría, con al menos 60 días de anticipación para los inquilinos residenciales y 30 días de anticipación para los propietarios-ocupantes y ocupantes no residenciales, la fecha específica de la mudanza requerida. El aviso de desalojo de 90 días no se emitiría a ningún desplazado residencial antes de que se haya puesto a disposición una vivienda de reemplazo comparable.

Además de los tres avisos de reubicación principales identificados anteriormente, el personal de reubicación emitiría una notificación oportuna por escrito en forma de un aviso recordatorio, en el que se analiza la posible pérdida de derechos y se establece la fecha de vencimiento de la pérdida de beneficios para aquellas personas que:

1. Son elegibles para beneficios monetarios,
2. Haberse mudado de la propiedad adquirida, y
3. No haber presentado una reclamación de beneficios.

Se emitirán avisos recordatorios periódicamente durante todo el período de calificación. Se intentará hacer un contacto por escrito con todos los desplazados que no respondan a más tardar dentro de los últimos seis meses antes de la fecha de vencimiento para presentar un reclamo de beneficios.

B. Privacidad de los registros

Toda la información obtenida de los desplazados se considera confidencial y no se compartirá sin el consentimiento del desplazado o de la Ciudad o como requisito de una Solicitud de Registros Públicos específica de acuerdo con las leyes federales y estatales. El personal de reubicación cumpliría con las regulaciones federales relativas a la protección de los archivos de reubicación y su contenido.

C. Procedimientos de quejas

Una persona que no esté satisfecha con una determinación en cuanto a la elegibilidad para los beneficios, un monto de pago, la falta de proporcionar referencias de viviendas de reemplazo comparables o las prácticas de administración de propiedades de la Ciudad debe presentar un formulario de apelación o cualquier otra forma escrita de apelación ante el Gerente del Proyecto de Derecho de Paso de la Ciudad o su designado (Oficial de Audiencias).

El Oficial de Audiencias fijará una fecha de audiencia de no más de 30 días a partir de la recepción de la apelación. La persona que interponga el recurso deberá tener:

1. El derecho a presentar pruebas orales y/o escritas en apoyo de la apelación,
2. El derecho a buscar asesoría legal (contratada a expensas exclusivas del apelante), y
3. El derecho a interponer un recurso contencioso-administrativo una vez agotados todos los recursos administrativos.

El Oficial de Audiencias emitirá una decisión, por escrito, dentro de los 30 días siguientes al último día de la audiencia. Se enviaría una copia de la decisión, por correo certificado o registrado, al apelante y a su representante autorizado y se archivarían copias en el expediente del caso de reubicación. La decisión del Oficial de Audiencias será definitiva y se informará al apelante del derecho a solicitar una revisión judicial de la decisión del Oficial de Audiencias.

D. Política de desalojo

El desalojo con causa debe cumplir con las leyes federales, estatales y locales aplicables. Cualquier persona que ocupe la propiedad inmueble y esté en posesión legal en la fecha de la ION, se presume que tiene derecho a pagos de reubicación y otra asistencia, a menos que la Ciudad determine que:

1. La persona recibió un aviso de desalojo antes de la ION y, como resultado de ese aviso, es desalojado posteriormente, o

2. La persona es desalojada después de la ION por violación grave o repetida de los términos materiales del contrato de arrendamiento o de ocupación, y
3. En ambos casos, el desalojo no se llevó a cabo con el propósito de eludir la obligación de poner a disposición los pagos u otra asistencia a la que una persona pudiera tener derecho.

E. Participación Ciudadana

La Ciudad llevó a cabo una audiencia pública para el Proyecto el 19 de noviembre de 2024. A medida que avanza el proceso de implementación del Proyecto, la Ciudad observará el siguiente protocolo:

1. Proporcionar a los inquilinos afectados acceso completo y oportuno a los documentos relevantes para el programa de reubicación;
2. Fomentar la participación significativa en la revisión del plan de reubicación y el seguimiento del programa de asistencia para la reubicación; incluyendo a los ocupantes en el área del Proyecto, grupos de vecinos y organizaciones comunitarias que forman un comité de reubicación;
3. Proporcionar la asistencia técnica necesaria para interpretar los elementos de este Plan y otros materiales pertinentes;
4. Emitir un aviso general sobre la disponibilidad del Plan para revisión pública, según sea necesario,
5. 30 días antes de su propuesta de adopción;

F. Fechas proyectadas de desplazamiento

La Ciudad ha aprobado las actividades de adquisición y reubicación, que comenzaron en diciembre de 2024 y se completarían a más tardar en el verano de 2025.

G. Costos estimados de reubicación

El presupuesto total estimado para los pagos relacionados con la reubicación para este proyecto, incluyendo un 20% de contingencia, es el siguiente:

Reubicación:	\$ 225,000
Contingencia al 20%:	\$ 45,000
Total:	\$ 270,000

El presupuesto estimado de reubicación no incluye ningún pago relacionado con la adquisición de propiedades, mejoras relacionadas con bienes raíces o pérdida de buena voluntad comercial. Además, el presupuesto no considera el costo de los servicios necesarios para implementar el Plan y completar el elemento de reubicación del Proyecto.

Si el Proyecto va a ser implementado, y surgen circunstancias que cambian el número de ocupantes residenciales o la naturaleza de su actividad, la Ciudad puede autorizar cualquier fondo adicional compensable que pueda necesitar ser asignado. La Ciudad se compromete a asignar, de manera oportuna, los fondos necesarios para garantizar la finalización exitosa del Proyecto, incluidos los fondos necesarios para LRH como se indica en la Sección IV.D, de este Plan para cumplir con su obligación bajo el reglamento de reubicación.

Anexo A
Formulario de entrevista residencial

m		Entrevista de reubicación residencial			
Ciente/Proyecto: Ciudad de Costa Mesa - Expansión del Parque Shalimar		ID de caso:			
Dirección del sitio: 778 Shalimar Drive, Unit		Total de ocupantes:	Fecha de la entrevista:	<input type="checkbox"/> Desocupado	
Ciudad, Estado, Cód Costa Mesa, CA 92627			Entrevistador:	<input type="checkbox"/> Sin contacto	
OCUPANTES INDIVIDUALES (utilice páginas adicionales según sea necesario)					
1. Nombre:		Género: F M	Empleador/Escuela:		
Relación (lista 1): CABEZA DE FAMILIA	<input type="checkbox"/> ID verificado	Fuente de ingresos (lista 2):	Descripción de ingresos/empleo:	Fecha de inicio/contratación:	Ingresos de Mes
Presencia legal (lista 3):	Fecha de nacimiento:				
Teléfono/tax/correo electrónico:	Fecha de mudanza:				
Notas/necesidades especiales:					
2. Nombre:		Género: F M	Empleador/Escuela:		
Relación (lista 1):	<input type="checkbox"/> ID verificado	Fuente de ingresos (lista 2):	Descripción de ingresos/empleo:	Fecha de inicio/contratación:	Ingresos de Mes
Presencia legal (lista 3):	Fecha de nacimiento:				
Teléfono/tax/correo electrónico:	Fecha de mudanza:				
Notas/necesidades especiales:					
3. Nombre:		Género: F M	Empleador/Escuela:		
Relación (lista 1):	<input type="checkbox"/> ID verificado	Fuente de ingresos (lista 2):	Descripción de ingresos/empleo:	Fecha de inicio/contratación:	Ingresos de Mes
Presencia legal (lista 3):	Fecha de nacimiento:				
Teléfono/tax/correo electrónico:	Fecha de mudanza:				
Notas/necesidades especiales:					
4. Nombre:		Género: F M	Empleador/Escuela:		
Relación (lista 1):	<input type="checkbox"/> ID verificado	Fuente de ingresos (lista 2):	Descripción de ingresos/empleo:	Fecha de inicio/contratación:	Ingresos de Mes
Presencia legal (lista 3):	Fecha de nacimiento:				
Teléfono/tax/correo electrónico:	Fecha de mudanza:				
Notas/necesidades especiales:					
5. Nombre:		Género: F M	Empleador/Escuela:		
Relación (lista 1):	<input type="checkbox"/> ID verificado	Fuente de ingresos (lista 2):	Descripción de ingresos/empleo:	Fecha de inicio/contratación:	Ingresos de Mes
Presencia legal (lista 3):	Fecha de nacimiento:				
Teléfono/tax/correo electrónico:	Fecha de mudanza:				
Notas/necesidades especiales:					
6. Nombre:		Género: F M	Empleador/Escuela:		
Relación (lista 1):	<input type="checkbox"/> ID verificado	Fuente de ingresos (lista 2):	Descripción de ingresos/empleo:	Fecha de inicio/contratación:	Ingresos de Mes
Presencia legal (lista 3):	Fecha de nacimiento:				
Teléfono/tax/correo electrónico:	Fecha de mudanza:				
Notas/necesidades especiales:					

VIVIENDA			HOGAR		
Dirección de correo			¿Residencia principal de todos los ocupantes? (Si no, explique en notas)		
Ciudad, Estado, Código Postal:			¿Puede alguien leer/entender inglés? Si no, idioma:		
Dirección de Copia de Carbón:			Raza/Etnicidad: <input type="checkbox"/> Indígena Americano/Alaska <input type="checkbox"/> Asiático		
Ciudad, Estado, Código Postal:			<input type="checkbox"/> Negro/Afroamericano <input type="checkbox"/> Hawaiano/Isleño del Pacífico		
Tipo de vivienda (lista 4):			<input type="checkbox"/> Hispano/Latino <input type="checkbox"/> Blanco <input type="checkbox"/> Otro <input type="checkbox"/> Mezclado		
Habitaciones:	Ático/Utilidad/Almacenamiento:	Aproximadamente pies cuadrado:	Suscribirse a: <input type="checkbox"/> Teléfono fijo <input type="checkbox"/> Servicio de TV <input type="checkbox"/> Internet		
Cocina:	Sótano:	Baños:	<input type="checkbox"/> ¿Negocio desde casa? (describir en notas)		
Salas de estar/familia:	Garaje:	Espacios de garaje:	<input type="checkbox"/> ¿Alquilar habitaciones en la vivienda? (describir en notas)		
Comedor:	Otro/Extra:	Espacios de cochera	<input type="checkbox"/> ¿Recibiendo ingresos fijos o asistencia pública? (describir en Ocupantes)		
Oficina:	Total de habitaciones físicas y de contenido para mover:	Espacios de Estacionamiento:	<input type="checkbox"/> ¿Ocupantes discapacitados? (describa modificaciones/necesidades en Ocupantes)		
Total de habitaciones:		Número de carros:	Sitio de reemplazo <u>necesidades</u> especiales (marcar y describir en Notas)		
Aire Acondicionado: <input type="checkbox"/> Central <input type="checkbox"/> Pared/Ventana <input type="checkbox"/> Bomba de Calor <input type="checkbox"/> Evaporativa/Swamp			<input type="checkbox"/> Acceso al empleo <input type="checkbox"/> Compras		
Calefacción: <input type="checkbox"/> FAU <input type="checkbox"/> Radiante <input type="checkbox"/> Agua Caliente <input type="checkbox"/> Calentador de Espacio <input type="checkbox"/> Solar <input type="checkbox"/> Bomba			<input type="checkbox"/> Transporte público <input type="checkbox"/> Religioso		
Condición de la vivienda: <input type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala			<input type="checkbox"/> Instalaciones/servicios médicos <input type="checkbox"/> Servicios sociales/públicos		
Condición del vecindario: <input type="checkbox"/> Buena <input type="checkbox"/> Regular <input type="checkbox"/> Mala			<input type="checkbox"/> La escuela necesita <input type="checkbox"/> Relativos/Étnicos		
Servicios:			<input type="checkbox"/> Cuidado de niños <input type="checkbox"/> Otras necesidades especiales		
			<input type="checkbox"/> ¿Todos los ocupantes deben mudarse a la misma vivienda? (si no, explique en las notas)		
INQUILINO			Preferencia de vivienda de reemplazo: <input type="checkbox"/> Alquilar <input type="checkbox"/> Comprar		
Términos de alquiler: <input type="checkbox"/> Mes a Mes <input type="checkbox"/> Contrato, meses restantes:			Se puede reubicar desde: <input type="checkbox"/> Vecindario <input type="checkbox"/> Ciudad <input type="checkbox"/> Condado <input type="checkbox"/> Estado		
<input type="checkbox"/> Alquiler reducido a cambio de servicio	<input type="checkbox"/> Unidad amueblada por el inquilino		Áreas de reubicación preferidas:		
Alquiler mensual del contrato: \$	Depósito de seguridad: \$		PROPIETARIO		
Nombre del propietario/gerente/teléfono:			Tamaño de lote (pies cuadrados):	Fecha de compra:	Edad (años):
<input type="checkbox"/> ¿Acuerdo de alquiler por escrito disponible?	<input type="checkbox"/> ¿Recintos de alquiler disponibles?		<input type="checkbox"/> Propiedad clara, sin hipotecas/préstamos	<input type="checkbox"/> Equidad negativa	número de pisos:
<input type="checkbox"/> ¿Recibiendo la Sección 8 u otra asistencia de vivienda?			Información del primer préstamo	Información del segundo préstamo	
Nombre del trabajador social/teléfono:			Prestamista:	Prestamista:	
Porción mensual del alquiler del inquilino: \$			Tipo de préstamo (lista 5):	Tipo de préstamo (lista 5):	
Gastos anuales de cuidado familiar/infantil para permitir el trabajo: \$			Tasa actual %:	Tasa actual %:	
Gastos médicos anuales no reembolsados: \$			Saldo Principal: \$	Saldo Principal: \$	
Gastos anuales de asistencia a discapacitados no reembolsables: \$			Fecha Original:	Fecha Original:	
Servicios pagados por el inquilino:	Mascotas:		Meses restantes:	Meses restantes:	
	<input type="checkbox"/> Gas: \$		Pago mensual de capital e intereses:	Pago mensual de capital e intereses:	
<input type="checkbox"/> Eléctrico: \$	Fuente de energía: Gas Eléctrico Aceite Otro		CASA MÓVIL		
<input type="checkbox"/> Agua: \$	Estufa de cocina: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Espacio la almohadilla: <input type="checkbox"/> Alquilar <input type="checkbox"/> Autobús: <input type="checkbox"/> Alquilar <input type="checkbox"/> Propio		
<input type="checkbox"/> Alcantaril: \$	Calentador de agua: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Alquiler de la almohadilla: \$		
<input type="checkbox"/> Basura: \$	Calentador: <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Longitud del autobús (pies):		
<input type="checkbox"/> NINGUNO	Aire Acondicionado <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/> <input type="checkbox"/>		Año:		
			Ancho del autobús (pies):		
			Número de calcomanía:		

Anexo B

Límites de Ingresos del HCD – Condado de Orange

DEPARTAMENTO DE VIVIENDA Y DESARROLLO COMUNITARIO
DIVISIÓN DE DESARROLLO DE POLÍTICAS DE VIVIENDA

2020 W. El Camino Avenue, Suite 500 Sacramento,
CA 95833
(916) 263-2911 / FAX (916) 263-7453
www.hcd.ca.gov



9 de mayo de 2024

MEMORANDO PARA: Partes interesadas

DE: Megan Kirkeby, Directora Adjunta de la División de Desarrollo de Políticas de Vivienda

SUJETO: **Límites de ingresos estatales para 2024**

Se adjuntan materiales informativos y los límites de ingresos estatales de 2024 que ahora están vigentes y reemplazan los límites de ingresos estatales de 2023 anteriores. Los límites de ingresos reflejan los ingresos medios actualizados y los niveles de ingresos de los hogares con ingresos críticamente bajos, extremadamente bajos, muy bajos, bajos y moderados en los 58 condados de California. Los límites de ingresos estatales para 2024 se encuentran en el sitio web del Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD) en <https://www.hcd.ca.gov/grants-and-financiación/limites-de-ingresos/limites-de-valor-de-préstamo-y-alquiler-de-ingresos-estatales-y-federales>.

Se aplican límites de ingresos estatales a programas designados, se utilizan para determinar la elegibilidad del solicitante (según el nivel de ingresos del hogar) y pueden usarse para calcular los costos de vivienda asequible para los programas de asistencia de vivienda aplicables. El uso de los límites de ingresos estatales está sujeto a la definición de ingresos, familia, tamaño de la familia, fechas de vigencia y otros factores de un programa particular. Además, las definiciones aplicables a las categorías de ingresos, criterios y áreas geográficas a veces difieren según la fuente de financiamiento y el programa, lo que resulta en que algunos programas utilicen otros límites de ingresos.

Los materiales informativos adjuntos detallan los límites de ingresos estatales de California para 2024 y se actualizaron en función de: (1) cambios en los límites de ingresos que el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. (HUD) publicó el 1 de abril de 2024 para su Vivienda Pública, Sección 8, Sección programas 202 y Sección 811; y (2) ajustes que HCD realizó con base en las disposiciones legales estatales y sus [Política de Exención de Responsabilidad de 2013 \(HH\)](#).

Si tiene preguntas sobre los límites de ingresos estatales, consulte las Preguntas y Respuestas en la página 5 o comuníquese con StateIncomeLimits@hcd.ca.gov.

Materiales informativos sobre límites de ingresos estatales de 2024 Código de Regulaciones de California, Título 25, Sección 6932

Descripción general

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (HCD), de conformidad con la Sección 50093(c) del Código de Salud y Seguridad, debe presentar actualizaciones de sus Límites de Ingresos Estatales ante la Oficina de Derechos Administrativo. El HCD actualiza anualmente estos límites de ingresos según las revisiones del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) de los EE. UU. a los límites de ingresos de la Sección 8 y de Vivienda Pública que el HUD publicó por última vez el 1 de abril de 2024.

HUD actualiza anualmente sus Límites de Ingresos de Vivienda Pública y de la Sección 8 para reflejar los cambios en los niveles de ingresos familiares medios para hogares de diferentes tamaños y los límites de ingresos para hogares de ingresos extremadamente bajos, muy bajos y bajos. HCD, de conformidad con las disposiciones legales, realiza las siguientes revisiones adicionales: (1) si es necesario, aumenta el ingreso medio del área de un condado para igualar el ingreso medio no metropolitano de California, (2) ajusta el ingreso medio del área (AMI) y los niveles de las categorías de ingresos del hogar para no dar como resultado ninguna disminución año tras año en ningún año después de 2009 de conformidad con la Política de Exención de Responsabilidad (HH) de febrero de 2013 del HCD. (La Política HH de HCD se implementó para reemplazar la Política HH de HUD, descontinuada en 2009, para garantizar que los límites de ingresos y los niveles de ingresos medios del área no caigan por debajo del nivel más alto del año anterior), y (3) determina los límites de ingresos para las personas de ingresos extremadamente bajos y categorías de ingresos moderados.

A continuación se presentan breves resúmenes de las metodologías técnicas utilizadas por HUD y HCD para actualizar los límites de ingresos para diferentes categorías de ingresos familiares. Para obtener información adicional, consulte los materiales informativos de HUD en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il24/IncomeLimitsMethodology- Año fiscal 24.pdf>.

Metodología HUD

La Vivienda Pública de HUD y los Límites de Ingresos de la Sección 8 comienzan con la producción de ingresos familiares medios. HUD utiliza las definiciones de área de Renta Justa de Mercado (FMR) del programa de la Sección 8 para desarrollar los ingresos medios, lo que significa desarrollar los ingresos medios para cada área metropolitana, partes de algunas áreas metropolitanas y cada condado no metropolitano. Las definiciones de área de FRM de 2024 para California no han cambiado con respecto al año pasado. HUD calcula los límites de ingresos para cada área de FMR con ajustes por el tamaño de la familia y para áreas con ingresos familiares inusualmente altos o bajos o relaciones entre costo e ingreso de vivienda.

Ingresos extremadamente bajos

Para determinar el límite de ingresos extremadamente bajos, HUD utiliza las Pautas Federales de Pobreza, publicadas por el Departamento de Salud y Servicios Humanos. Las Pautas Federales de Pobreza son una versión simplificada de los Umbrales Federales de Pobreza que se utilizan con fines administrativos, por ejemplo, para determinar la elegibilidad financiera para ciertos programas federales. HUD compara la pauta de pobreza apropiada con el 60% del límite de ingresos muy bajos y elige el mayor de los dos como límite de ingresos extremadamente bajos. El valor no podrá exceder el nivel de ingresos muy bajos.

Ingresos muy bajos

Los límites de ingresos muy bajos son la base para los límites de ingresos extremadamente bajos y bajos. El límite de ingresos muy bajos generalmente refleja el 50 por ciento del ingreso familiar medio (MFI), y la cifra de MFI de HUD generalmente equivale a dos veces el límite de ingresos muy bajos de 4 personas de HUD. Sin embargo, HUD puede ajustar el límite de ingresos muy bajos para un área o condado para tener en cuenta condiciones que justifiquen consideraciones especiales. Como tal, es posible que el límite de ingresos muy bajos no siempre sea igual al 50% de la MFI.

Bajos ingresos

En general, la mayoría de los límites de bajos ingresos representan el nivel más alto de: (1) 80 por ciento del MFI o (2) 80 por ciento del ingreso familiar medio estatal no metropolitano. Sin embargo, debido a los ajustes que HUD a veces hace al límite de ingresos muy bajos, calcular estrictamente los límites de bajos ingresos como el 80 por ciento de la MFI podría

Materiales informativos sobre límites de ingresos estatales de 2024 Código de Regulaciones de California, Título 25, Sección 6932

producir anomalías no deseadas que no sean coherentes con la intención legal (por ejemplo, que los límites de ingresos muy bajos sean más altos que los límites de ingresos bajos). Por lo tanto, los materiales informativos de HUD especifican que, con algunas excepciones, el límite de bajos ingresos refleja el 160 por ciento del límite de muy bajos ingresos. HUD puede aplicar ajustes adicionales a áreas con relaciones inusualmente altas o bajas de costos de vivienda e ingresos y por otras razones. Esto puede resultar en que los límites de bajos ingresos excedan el MFI en ciertos condados.

Ingreso familiar medio/Ingreso medio del área

HUD hace referencia y estima a la MFI al calcular los límites de ingresos. La ley de California y los límites de ingresos estatales hacen referencia a AMI que, de conformidad con la sección 50093(c) del Código de Salud y Seguridad, significa la MFI de un área geográfica del estado, según lo estimado anualmente por HUD para su Programa de la Sección 8.

Al estimar los ingresos familiares medios del año fiscal 2024, HUD utiliza datos de ingresos familiares medios (a diferencia de los datos de ingresos familiares medios) de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) de 2022 calculada por la Oficina del Censo. La Oficina del Censo produce dos tipos de estimaciones de la ACS: los datos de "un año", que representan estimaciones a partir de 2022; y los datos de "cinco años", que representan estimaciones de 2018 a 2022 (pero están inflados a dólares de 2022). HUD requiere tabulaciones especiales de la ACS para que coincidan con sus definiciones personalizadas de HMFA descritas anteriormente.

HUD utiliza los datos de ingresos familiares medios de la ACS de 2022 (a diferencia de los datos de ingresos de los hogares) como base para los límites de ingresos del año fiscal 2024 para todas las áreas de California. HUD utiliza un pronóstico de inflación de la Oficina de Presupuesto del Congreso (CBO) para actualizar las estimaciones de la ACS. Para el año fiscal 2024, la CBO ha elaborado un IPC previsto de 310,683, que dividido por el año 2022 de 292,613 es 1,062 (un aumento del 6.2 por ciento).

Para obtener información adicional sobre las MFI, consulte los materiales informativos de HUD en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il24/Medians-Methodology-FY24.pdf>.

Cálculos de ajuste

HUD puede aplicar ajustes a áreas con ingresos familiares inusualmente altos o bajos, una relación desigual entre el costo de la vivienda y los ingresos u otras razones. Por ejemplo, HUD aplica un aumento si el límite de ingresos muy bajos para cuatro personas sería menor que la cantidad en la que el 35 por ciento equivale al 85 por ciento del FMR anualizado de dos dormitorios de la Sección 8 (o percentil 40 de alquiler en percentil 50 de áreas FMR). El objetivo es aumentar el límite de ingresos en áreas donde los costos de alquiler de viviendas son inusualmente altos en relación con el ingreso medio. En ciertos casos, HUD también aplica un ajuste a los límites de ingresos según el nivel de ingresos familiar medio no metropolitano del estado.

Además, HUD restringe los ajustes, por lo que los límites de ingresos no aumentan más del cinco por ciento de la cifra de ingresos muy bajos del año anterior O el doble del aumento en la MFI nacional medida por la ACS con un tope absoluto del 10 por ciento, lo que sea mayor. . Para 2024, el cambio anualizado lo mide la ACS de 2021 a 2022. El doble de este cambio es aproximadamente del 14.8 por ciento, que es mayor que el límite absoluto del 10 por ciento. Entonces, para el año fiscal 2024, el "tope" de límites de ingresos es del 10 por ciento. HUD anunció esta metodología por primera vez el 10 de enero de 2024 en un Aviso del Registro Federal. Las reglas de límite máximo y mínimo no se aplican a los límites de ingresos extremadamente bajos.

Consulte los materiales informativos de HUD para obtener información adicional sobre los cálculos de ajuste.

Cálculos del límite de ingresos para hogares que no sean de 4 personas

El estatuto de límite de ingresos requiere ajustes según el tamaño de la familia. El informe del comité de conferencia y de historia legislativa indica que el Congreso tenía la intención de que los límites de ingresos fueran más altos para las familias más numerosas y más bajos para las familias más pequeñas. Los mismos ajustes por tamaño de familia se aplican a todos los límites de ingresos, excepto a los límites de ingresos extremadamente bajos, que se establecen en el umbral de ingresos de pobreza. Son los siguientes:

Número de personas en el hogar:	<u>1</u>	<u>2</u>	<u>3</u>	<u>4</u>	<u>5</u>	<u>6</u>	<u>7</u>	<u>8</u>
Ajustes:	70%	80%	90%	Base	108%	116%	124%	132%

Materiales informativos sobre límites de ingresos estatales de 2024 Código de Regulaciones de California, Título 25, Sección 6932

Cálculos del límite de ingresos para hogares con más de 8 personas

Para hogares de más de ocho personas, consulte la fórmula al final de la tabla para los límites de ingresos de 2024. Debido a los ajustes que HUD puede hacer a los límites de ingresos en un condado determinado, los datos de la tabla deben ser el único método utilizado para determinar la elegibilidad del programa. Los cálculos aritméticos sólo son aplicables cuando un hogar tiene más de ocho miembros. Como novedad para el año fiscal 2024, los límites de ingresos ajustados según el tamaño de la familia se vuelven a probar para verificar el cumplimiento de las reglas de límite máximo y mínimo. Consulte el material informativo de HUD para obtener información adicional sobre los ajustes en el tamaño de la familia.

Metodología HCD

La ley estatal (ver, por ejemplo, la sección 50093 del Código de Salud y Seguridad) prescribe la metodología que utiliza HCD para actualizar los límites de ingresos estatales. HCD utiliza los límites de ingresos de la Sección 8 y de vivienda pública de HUD. La metodología del HCD implica: (1) si es necesario, aumentar el ingreso medio de un condado establecido por el HUD para igualar el ingreso medio del condado no metropolitano de California determinado por el HUD, (2) aplicar la Política de HH del HCD, vigente desde 2013, para no permitir disminuciones en el AMI niveles y niveles de categorías de ingresos del hogar, (3) aplicar al ingreso medio los mismos ajustes por tamaño de familia que HUD aplica a los límites de ingresos, (4) determinar los niveles de límite de ingresos aplicables a los niveles de ingresos agudos de California hogares de bajos ingresos definidos por ley como ingresos del hogar que no exceden el 15 por ciento del AMI del condado, y (5) determinar los niveles límite de ingresos aplicables a los hogares de ingresos moderados de California definidos por ley como ingresos del hogar que no exceden el 120 por ciento del AMI del condado.

Ingreso medio del área y niveles de categoría de ingreso

El HCD, de conformidad con las leyes federales y estatales, ajusta los niveles de ingresos medios para todos los condados para que no sean inferiores al ingreso medio de los condados no metropolitanos establecido por HUD (\$87,900 para 2024). A continuación, el HCD aplica su Política de HH para garantizar que el AMI y los límites de ingresos para todas las categorías de ingresos del hogar no caigan por debajo de ningún nivel alcanzado el año anterior. La sección 50093 del Código de Salud y Seguridad requiere que el HCD ajuste el AMI según el tamaño de la familia de acuerdo con los factores de ajuste adoptados por HUD e ilustrados en la página anterior. Este establece que el MFI publicado por HUD equivale al AMI de cuatro personas para los condados de California.

Niveles de ingresos extremadamente bajos

A partir de 2022, la sección 50063.5 del Código de Salud y Seguridad estableció los niveles de hogares de ingresos extremadamente bajos de California. Después de calcular el nivel de ingreso medio del área (AMI) de 4 personas como se describió anteriormente, el HCD establece el límite máximo de ingresos extremadamente bajos para igualar el 15 por ciento del AMI del condado, ajustado según el tamaño de la familia.

Niveles de ingresos moderados

El HCD es responsable de establecer los niveles límite de ingresos moderados de California. Después de calcular el nivel de AMI para 4 personas como se describió anteriormente, el HCD establece el límite máximo de ingresos moderados para que sea igual al 120 por ciento del AMI del condado, ajustado según el tamaño de la familia.

Aplicabilidad de los límites de ingresos oficiales del estado de California

La aplicabilidad de los límites de ingresos estatales está sujeta a programas particulares, ya que las definiciones de factores tales como ingresos, familia y tamaño del hogar varían. Algunos programas, como los Proyectos de Subsidio Fiscal Multifamiliar (MTSP), utilizan límites de ingresos diferentes. Para los MTSP, se aplican límites de ingresos separados según las disposiciones de la Ley de Vivienda y Recuperación Económica (HERA) de 2008 (Ley Pública 110-289). Los límites de ingresos para los MTSP se utilizan para determinar los niveles de calificación, así como para establecer tarifas máximas de alquiler para proyectos financiados con créditos fiscales autorizados según la Sección 42 del Código de Rentas Internas (Código). Además, los límites de ingresos del MTSP se aplican a proyectos financiados con bonos de vivienda exentos de impuestos emitidos para proporcionar desarrollo de alquiler residencial calificado según la Sección 142 del Código. Estos límites de ingresos están disponibles en <http://www.huduser.org/datasets/mtsp.html>.

**Materiales informativos sobre límites de ingresos estatales de 2024
Código de Regulaciones de California, Título 25, Sección 6932****Preguntas y respuestas**

En Los Ángeles, así como en varios otros condados del estado, ¿por qué el límite de ingresos muy bajos no equivale al 50% del AMI (o el límite de ingresos bajos no equivale al 80% del AMI)?

Hay muchas excepciones al cálculo aritmético de los límites de ingresos. Estos incluyen ajustes por el alto costo de la vivienda en relación con los ingresos, la aplicación de límites estatales de ingresos no metropolitanos en áreas de bajos ingresos y máximos nacionales en áreas de altos ingresos. En el condado de Los Ángeles, así como en varios otros, la magnitud de estos ajustes da como resultado que el límite de bajos ingresos supere el AMI. Estas excepciones se detallan en la Metodología de límites de ingresos para el año fiscal 2024.

Documento, <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il24/Medians-Methodology-FY24.pdf>.

Para obtener más información sobre los ajustes exactos realizados en un área individual del país, consulte el Sistema de documentación de límites de ingresos para el año fiscal 2024 de HUD. El sistema de documentación está disponible en https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il2024/select_Geography.odn. Una vez que se selecciona el área en cuestión, se muestra un resumen del ingreso medio del área, los ingresos muy bajos, los ingresos extremadamente bajos y los límites de ingresos bajos. Los cálculos detallados se obtienen seleccionando los enlaces relevantes.

¿Por qué los límites de ingresos de mi área no reflejan ganancias recientes?

Aunque HUD utiliza los datos más recientes disponibles sobre los ingresos del área local, todavía hay un desfase entre el momento en que se recopilan los datos y el momento en que están disponibles para su uso. Por ejemplo, los límites de ingresos del año fiscal 2024 se calculan utilizando los datos de la Encuesta sobre la Comunidad Estadounidense (ACS) de cinco años de 2018-2022 y, cuando sea posible, los datos de un año de 2022. Se trata de un desfase de dos años, por lo que no se dispone de tendencias más actuales en los niveles medios de ingresos familiares.

HUD estima el ingreso familiar medio (MFI) anualmente para cada área metropolitana y condado no metropolitano. La base para los ingresos familiares medios de HUD son los datos de la ACS, tabla B19113 - INGRESOS FAMILIARES MEDIOS EN LOS ÚLTIMOS 12 MESES. En el cálculo del factor de tendencia se utiliza un pronóstico del Índice de Precios al Consumidor (IPC) publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales para adelantar los datos de la ACS de 2021 al año fiscal 2023.

Para obtener detalles adicionales sobre el uso de la ACS en los cálculos de MFI de HUD, consulte el documento de metodología del ingreso familiar medio para el año fiscal 2024 de HUD,

en <https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il23/Medians-Methodology-FY24.pdf>

Además, la documentación completa de todos los cálculos para las MFI está disponible en el Ingreso familiar medio del año fiscal 2024 y el Sistema de documentación de límites de ingresos del año fiscal 2024. Estos sistemas están disponibles

en https://www.huduser.gov/portal/datasets/il/il2024/select_Geography.odn

¿Por qué no cambiaron los límites de ingresos de mi condado con respecto al año pasado?

Política de Exención de Responsabilidad de 2013 del HCD probablemente impidió que los límites de ingresos disminuyeran con respecto a los niveles del año pasado y los ha mantenido a pesar de una disminución en el ingreso medio y/o los límites de ingresos publicados por HUD.

¿Por qué los límites de ingresos o el ingreso medio del área de mi condado no coinciden con lo publicado por HUD?

El HCD ajusta el AMI de cada condado para que al menos iguale el ingreso medio del condado no metropolitano del estado, según lo publicado por HUD. Además, la Política de exención de responsabilidad del HCD de 2013 impide que cualquier disminución en los límites de ingresos o en el ingreso familiar medio publicado por HUD se aplique a los límites de ingresos estatales.

Sección 6932. Límites de ingresos para 2024

Número de personas en el hogar:	1	2	3	4	5	6	7	8
---------------------------------	---	---	---	---	---	---	---	---

La última página explica cómo utilizar los límites de ingresos para determinar la elegibilidad del solicitante y calcular el costo y el alquiler de una vivienda asequible.

Ingreso medio del área del condado de Alameda: \$155,700	Criticamente bajo	16350	18700	21000	23350	25200	27100	28950	30800
	Extremadamente bajo	32700	37400	42050	46700	50450	54200	57950	61650
	Ingresos muy bajos	54500	62300	70100	77850	84100	90350	96550	102800
	Bajos ingresos	84600	96650	108750	120800	130500	140150	149800	159500
	Ingreso medio	109000	124550	140150	155700	168150	180600	193050	205500
	Ingresos moderados	130800	149500	168150	186850	201800	216750	231700	246650

Ingreso medio del área del condado de Alpine: \$119,300	Criticamente bajo	12550	14300	16100	17900	19350	20750	22200	23650
	Extremadamente bajo	22200	25400	28550	31700	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	37000	42250	47550	52850	57050	61300	65550	69750
	Bajos ingresos	59200	67650	76100	84550	91350	98100	104850	111650
	Ingreso medio	83500	95450	107350	119300	128850	138400	147950	157500
	Ingresos moderados	100200	114500	128850	143150	154600	166050	177500	188950

Ingreso medio del área del condado de Amador: \$101,900	Criticamente bajo	10700	12250	13750	15300	16500	17750	18950	20200
	Extremadamente bajo	21200	24200	27250	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	35300	40350	45400	50400	54450	58500	62500	66550
	Bajos ingresos	56450	64550	72600	80650	87150	93600	100050	106500
	Ingreso medio	71350	81500	91700	101900	110050	118200	126350	134500
	Ingresos moderados	85600	97850	110050	122300	132100	141850	151650	161450

Ingreso medio del área del condado de Butte: \$96,600	Criticamente bajo	10150	11600	13050	14500	15650	16800	18000	19150
	Extremadamente bajo	19050	21800	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	31750	36300	40850	45350	49000	52600	56250	59850
	Bajos ingresos	50750	58000	65250	72500	78300	84100	89900	95700
	Ingreso medio	67600	77300	86950	96600	104350	112050	119800	127500
	Ingresos moderados	81150	92700	104300	115900	125150	134450	143700	153000

Ingreso medio del área del condado de Calaveras: \$96,200	Criticamente bajo	10100	11550	13000	14450	15600	16750	17900	19050
	Extremadamente bajo	20050	22900	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	33400	38150	42900	47650	51500	55300	59100	62900
	Bajos ingresos	53400	61000	68650	76250	82350	88450	94550	100650
	Ingreso medio	67350	76950	86600	96200	103900	111600	119300	127000
	Ingresos moderados	80800	92350	103900	115450	124700	133900	143150	152400

Ingreso medio del área del condado de Colusa: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250

Ingreso medio del área del condado de Contra Costa: \$155,700	Criticamente bajo	16350	18700	21000	23350	25200	27100	28950	30800
	Extremadamente bajo	32700	37400	42050	46700	50450	54200	57950	61650
	Ingresos muy bajos	54500	62300	70100	77850	84100	90350	96550	102800
	Bajos ingresos	84600	96650	108750	120800	130500	140150	149800	159500
	Ingreso medio	109000	124550	140150	155700	168150	180600	193050	205500
	Ingresos moderados	130800	149500	168150	186850	201800	216750	231700	246650

Número de personas en el hogar:		1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso medio del área del condado de Del Norte: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
El Dorado County Area Median Income: \$113,900	Criticamente bajo	11950	13700	15400	17100	18450	19850	21200	22550
	Extremadamente bajo	24750	28300	31850	35350	38200	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	41300	47150	53050	58950	63650	68400	73100	77850
	Bajos ingresos	66050	75450	84900	94300	101850	109400	116950	124500
	Ingreso medio	79750	91100	102500	113900	123000	132100	141250	150350
	Ingresos moderados	95700	109350	123050	136700	147650	158550	169500	180450
Ingreso medio del área del condado de Fresno: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Glenn: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Humboldt: \$88,300	Criticamente bajo	9300	10600	11950	13250	14300	15350	16450	17500
	Extremadamente bajo	18550	21200	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30950	35350	39750	44150	47700	51250	54750	58300
	Bajos ingresos	49500	56550	63600	70650	76350	82000	87650	93300
	Ingreso medio	61800	70650	79450	88300	95350	102450	109500	116550
	Ingresos moderados	74150	84750	95350	105950	114450	122900	131400	139850
Ingreso medio del área del condado de Imperial: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área de su condado: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250

Número de personas en el hogar:		1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso medio del área del condado de Kern: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Kings: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Lake: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Lassen: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Los Ángeles: \$98,200	Criticamente bajo	10350	11800	13300	14750	15950	17100	18300	19450
	Extremadamente bajo	29150	33300	37450	41600	44950	48300	51600	54950
	Ingresos muy bajos	48550	55450	62400	69350	74900	80450	86000	91550
	Bajos ingresos	77700	88800	99900	110950	119850	128750	137600	146500
	Ingreso medio	68750	78550	88400	98200	106050	113900	121750	129600
	Ingresos moderados	82500	94300	106050	117850	127300	136700	146150	155550
Ingreso medio del área del condado de Madera: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Marin: \$186,600	Criticamente bajo	19600	22400	25200	28000	30250	32500	34700	36950
	Extremadamente bajo	41150	47000	52900	58750	63450	68150	72850	77550
	Ingresos muy bajos	68550	78350	88150	97900	105750	113600	121400	129250
	Bajos ingresos	109700	125350	141000	156650	169200	181750	194250	206800
	Ingreso medio	130600	149300	167950	186600	201550	216450	231400	246300
	Ingresos moderados	156750	179100	201500	223900	241800	259700	277650	295550

Número de personas en el hogar:		1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso medio del área del condado de Mariposa: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Mendocino: \$90,400	Criticamente bajo	9500	10850	12200	13550	14650	15700	16800	17900
	Extremadamente bajo	19000	21700	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	31650	36200	40700	45200	48850	52450	56050	59700
	Bajos ingresos	50650	57850	65100	72300	78100	83900	89700	95450
	Ingreso medio	63300	72300	81350	90400	97650	104850	112100	119350
	Ingresos moderados	75950	86800	97650	108500	117200	125850	134550	143200
Ingreso medio del área del condado de Merced: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Modoc: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Mono: \$105,900	Criticamente bajo	11150	12700	14300	15900	17150	18450	19700	21000
	Extremadamente bajo	19650	22450	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	32700	37400	42050	46750	50450	54200	57950	61700
	Bajos ingresos	52350	59800	67300	74800	80750	86750	92750	98750
	Ingreso medio	74150	84700	95300	105900	114350	122850	131300	139800
	Ingresos moderados	88950	101700	114400	127100	137250	147450	157600	167750
Ingreso medio del área del condado de Monterey: \$103,200	Criticamente bajo	10850	12400	13950	15500	16750	18000	19200	20450
	Extremadamente bajo	27800	31800	35750	39700	42900	46100	49250	52720
	Ingresos muy bajos	46350	53000	59600	66200	71500	76800	82100	87400
	Bajos ingresos	74150	84800	95400	105950	114450	122950	131400	139900
	Ingreso medio	72250	82550	92900	103200	111450	119700	127950	136200
	Ingresos moderados	86700	99100	111450	123850	133750	143650	153550	163500
Ingreso medio del área del condado de Napa: \$129,600	Criticamente bajo	13600	15550	17500	19450	21000	22550	24100	25650
	Extremadamente bajo	30850	35250	39650	44050	47600	51100	54650	58150
	Ingresos muy bajos	51400	58700	66100	73400	79300	85150	91050	96900
	Bajos ingresos	82150	93900	105650	117350	126750	136150	145550	154900
	Ingreso medio	90700	103700	116650	129600	139950	150350	160700	171050
	Ingresos moderados	108850	124400	139950	155500	167950	180400	192800	205250

Número de personas en el hogar:		1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso medio del área del condado de Nevada: \$112,500	Criticamente bajo	11850	13500	15200	16900	18250	19600	20950	22300
	Extremadamente bajo	21900	25000	28150	31250	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	36500	41700	46900	52100	56300	60450	64650	68800
	Bajos ingresos	58350	66700	75050	83350	90050	96700	103400	110050
	Ingreso medio	78750	90000	101250	112500	121500	130500	139500	148500
	Ingresos moderados	94500	108000	121500	135000	145800	156600	167400	178200
Ingreso medio del área del condado de Orange: \$129,000	Criticamente bajo	13550	15500	17400	19350	20900	22450	24000	25550
	Extremadamente bajo	33150	37900	42650	47350	51150	54950	58750	62550
	Ingresos muy bajos	55250	63100	71050	78900	85250	91550	97850	104150
	Bajos ingresos	88400	101000	113650	126250	136350	146450	156550	166650
	Ingreso medio	90300	103200	116100	129000	139300	149650	159950	170300
	Ingresos moderados	108350	123850	139300	154800	167200	179550	191950	204350
Ingreso medio del área del condado de Placer: \$113,900	Criticamente bajo	11950	13700	15400	17100	18450	19850	21200	22550
	Extremadamente bajo	24750	28300	31850	35350	38200	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	41300	47150	53050	58950	63650	68400	73100	77850
	Bajos ingresos	66050	75450	84900	94300	101850	109400	116950	124500
	Ingreso medio	79750	91100	102500	113900	123000	132100	141250	150350
	Ingresos moderados	95700	109350	123050	136700	147650	158550	169500	180450
Ingreso medio del área del condado de Plumas: \$92,400	Criticamente bajo	9700	11100	12450	13850	14950	16050	17150	18300
	Extremadamente bajo	19400	22150	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	32250	36850	41450	46050	49750	53450	57150	60800
	Bajos ingresos	51600	59000	66350	73700	79600	85500	91400	97300
	Ingreso medio	64700	73900	83150	92400	99800	107200	114600	121950
	Ingresos moderados	77650	88700	99800	110900	119750	128650	137500	146400
Ingreso medio del área del condado de Riverside: \$97,500	Criticamente bajo	10250	11700	13200	14650	15800	17000	18150	19350
	Extremadamente bajo	21550	24600	27700	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	35900	41000	46100	51250	55350	59450	63550	67650
	Bajos ingresos	57400	65600	73800	82000	88600	95150	101650	108250
	Ingreso medio	68250	78000	87750	97500	105300	113100	120900	128700
	Ingresos moderados	81900	93600	105300	117000	126350	135700	145100	154450
Ingreso medio del área del condado de Sacramento: \$113,900	Criticamente bajo	11950	13700	15400	17100	18450	19850	21200	22550
	Extremadamente bajo	24750	28300	31850	35350	38200	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	41300	47150	53050	58950	63650	68400	73100	77850
	Bajos ingresos	66050	75450	84900	94300	101850	109400	116950	124500
	Ingreso medio	79750	91100	102500	113900	123000	132100	141250	150350
	Ingresos moderados	95700	109350	123050	136700	147650	158550	169500	180450
Ingreso medio del área del condado de San Benito: \$140,200	Criticamente bajo	14750	16850	18950	21050	22750	24400	26100	27800
	Extremadamente bajo	25700	29400	33050	36700	39650	42600	47340	52720
	Ingresos muy bajos	42850	49000	55100	61200	66100	71000	75900	80800
	Bajos ingresos	68550	78350	88150	97950	105800	113600	121450	129300
	Ingreso medio	98150	112150	126200	140200	151400	162650	173850	185050
	Ingresos moderados	117750	134600	151450	168250	181700	195150	208650	222100

Número de personas en el hogar:		1	2	3	4	5	6	7	8
Condado de San Bernardino Ingreso medio del área: \$97,500	Criticamente bajo	10250	11700	13200	14650	15800	17000	18150	19350
	Extremadamente bajo	21550	24600	27700	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	35900	41000	46100	51250	55350	59450	63550	67650
	Bajos ingresos	57400	65600	73800	82000	88600	95150	101650	108250
	Ingreso medio	68250	78000	87750	97500	105300	113100	120900	128700
	Ingresos moderados	81900	93600	105300	117000	126350	135700	145100	154450
Ingreso medio del área del condado de San Diego: \$119,500	Criticamente bajo	12550	14350	16150	17950	19400	20800	22250	23700
	Extremadamente bajo	31850	36400	40950	45450	49100	52750	56400	60000
	Ingresos muy bajos	53050	60600	68200	75750	81850	87900	93950	100000
	Bajos ingresos	84900	97000	109150	121250	130950	140650	150350	160050
	Ingreso medio	83650	95600	107550	119500	129050	138600	148200	157750
	Ingresos moderados	100400	114700	129050	143400	154850	166350	177800	189300
Ingreso medio del área del condado de San Francisco: \$186,600	Criticamente bajo	19600	22400	25200	28000	30250	32500	34700	36950
	Extremadamente bajo	41150	47000	52900	58750	63450	68150	72850	77550
	Ingresos muy bajos	68550	78350	88150	97900	105750	113600	121400	129250
	Bajos ingresos	109700	125350	141000	156650	169200	181750	194250	206800
	Ingreso medio	130600	149300	167950	186600	201550	216450	231400	246300
	Ingresos moderados	156750	179100	201500	223900	241800	259700	277650	295550
Ingreso medio del área del condado de San Joaquín: \$103,800	Criticamente bajo	10900	12450	14000	15550	16800	18050	19300	20550
	Extremadamente bajo	20250	23150	26050	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	33750	38600	43400	48200	52100	55950	59800	63650
	Bajos ingresos	54000	61700	69400	77100	83300	89450	95600	101800
	Ingreso medio	72650	83050	93400	103800	112100	120400	128700	137000
	Ingresos moderados	87200	99650	112100	124550	134500	144500	154450	164400
Condado de San Luis Obispo Ingreso medio del área: \$125,600	Criticamente bajo	13200	15100	16950	18850	20350	21850	23350	24900
	Extremadamente bajo	26750	30600	34400	38200	41300	44350	47400	52720
	Ingresos muy bajos	44600	50950	57300	63650	68750	73850	78950	84050
	Bajos ingresos	71350	81550	91700	101900	110100	118250	126350	134500
	Ingreso medio	87900	100500	113050	125600	135650	145700	155750	165800
	Ingresos moderados	105500	120550	135650	150700	162750	174800	186850	198900
Ingreso medio del área del condado de San Mateo: \$186,600	Criticamente bajo	19600	22400	25200	28000	30250	32500	34700	36950
	Extremadamente bajo	41150	47000	52900	58750	63450	68150	72850	77550
	Ingresos muy bajos	68550	78350	88150	97900	105750	113600	121400	129250
	Bajos ingresos	109700	125350	141000	156650	169200	181750	194250	206800
	Ingreso medio	130600	149300	167950	186600	201550	216450	231400	246300
	Ingresos moderados	156750	179100	201500	223900	241800	259700	277650	295550
Ingreso medio del área del condado de Santa Bárbara: \$119,100	Criticamente bajo	12500	14300	16050	17850	19300	20700	22150	23550
	Extremadamente bajo	34200	39050	43950	48800	52750	56650	60550	64450
	Ingresos muy bajos	56950	65050	73200	81300	87850	94350	100850	107350
	Bajos ingresos	91200	104250	117300	130350	140800	151250	161600	172050
	Ingreso medio	83350	95300	107200	119100	128650	138150	147700	157200
	Ingresos moderados	100050	114300	128600	142900	154350	165750	177200	188650

Número de personas en el hogar:		1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso medio del área del condado de Santa Clara: \$184,300	Criticamente bajo	19350	22100	24900	27650	29850	32050	34300	36500
	Extremadamente bajo	38750	44250	49800	55300	59750	64150	68600	73000
	Ingresos muy bajos	64550	73750	82950	92150	99550	106900	114300	121650
	Bajos ingresos	102300	116900	131500	146100	157800	169500	181200	192900
	Ingreso medio	129000	147450	165850	184300	199050	213800	228550	243300
	Ingresos moderados	154800	176900	199050	221150	238850	256550	274250	291900
Ingreso medio del área del condado de Santa Cruz: \$132,800	Criticamente bajo	13950	15900	17900	19900	21500	23100	24700	26250
	Extremadamente bajo	38050	43500	48950	54350	58700	63050	67400	71750
	Ingresos muy bajos	63400	72450	81500	90550	97800	105050	112300	119550
	Bajos ingresos	101750	116250	130750	145300	156950	168550	180200	191800
	Ingreso medio	92950	106250	119500	132800	143400	154050	164650	175300
	Ingresos moderados	111550	127500	143400	159350	172100	184850	197600	210350
Ingreso medio del área del condado de Shasta: \$89,800	Criticamente bajo	9400	10750	12100	13450	14550	15600	16700	17750
	Extremadamente bajo	18750	21400	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	31200	35650	40100	44550	48150	51700	55250	58850
	Bajos ingresos	49950	57050	64200	71300	77050	82750	88450	94150
	Ingreso medio	62850	71850	80800	89800	97000	104150	111350	118550
	Ingresos moderados	75450	86200	97000	107750	116350	125000	133600	142250
Ingreso medio del área del condado de Sierra: \$90,000	Criticamente bajo	9450	10800	12150	13500	14600	15650	16750	17800
	Extremadamente bajo	18900	21600	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	31500	36000	40500	45000	48600	52200	55800	59400
	Bajos ingresos	50400	57600	64800	72000	77800	83550	89300	95050
	Ingreso medio	63000	72000	81000	90000	97200	104400	111600	118800
	Ingresos moderados	75600	86400	97200	108000	116650	125300	133900	142550
Ingreso medio del área del condado de Siskiyou: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Solano: \$113,200	Criticamente bajo	11900	13600	15300	17000	18350	19700	21100	22450
	Extremadamente bajo	26450	30200	34000	37750	40800	43800	47340	52720
	Ingresos muy bajos	44050	50350	56650	62900	67950	73000	78000	83050
	Bajos ingresos	70450	80500	90550	100650	108700	116750	124850	132850
	Ingreso medio	79250	90550	101900	113200	122250	131300	140350	149400
	Ingresos moderados	95100	108700	122250	135850	146700	157600	168450	179300
Ingreso medio del área del condado de Sonoma: \$128,400	Criticamente bajo	13500	15400	17350	19250	20800	22350	23850	25400
	Extremadamente bajo	29050	33200	37350	41500	44850	48150	51500	54800
	Ingresos muy bajos	48450	55350	62250	69150	74700	80250	85750	91300
	Bajos ingresos	77500	88600	99650	110700	119600	128450	137300	146150
	Ingreso medio	89900	102700	115550	128400	138650	148950	159200	169500
	Ingresos moderados	107850	123300	138700	154100	166450	178750	191100	203400

Número de personas en el hogar:		1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso medio del área del condado de Stanislaus: \$92,600	Criticamente bajo	9750	11100	12500	13900	15000	16100	17250	18350
	Extremadamente bajo	19150	21900	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	31900	36450	41000	45550	49200	52850	56500	60150
	Bajos ingresos	51050	58350	65650	72900	78750	84600	90400	96250
	Ingreso medio	64800	74100	83350	92600	100000	107400	114800	122250
	Ingresos moderados	77750	88900	100000	111100	120000	128900	137750	146650
Ingreso medio del área del condado de Sutter: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Tehama: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Trinity: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Tulare: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250
Ingreso medio del área del condado de Tuolumne: \$97,700	Criticamente bajo	10250	11700	13200	14650	15800	17000	18150	19350
	Extremadamente bajo	20350	23250	26150	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	33900	38750	43600	48450	52350	56200	60100	63950
	Bajos ingresos	54250	62000	69750	77450	83650	89850	96050	102250
	Ingreso medio	68400	78150	87950	97700	105500	113350	121150	128950
	Ingresos moderados	82100	93800	105550	117250	126650	136000	145400	154750
Ingreso medio del área del condado de Ventura: \$125,600	Criticamente bajo	13200	15100	16950	18850	20350	21850	23350	24900
	Extremadamente bajo	29550	33800	38000	42200	45600	49000	52350	55750
	Ingresos muy bajos	49250	56300	63350	70350	76000	81650	87250	92900
	Bajos ingresos	78800	90050	101300	112550	121600	130600	139600	148600
	Ingreso medio	87900	100500	113050	125600	135650	145700	155750	165800
	Ingresos moderados	105500	120550	135650	150700	162750	174800	186850	198900

Número de personas en el hogar:		1	2	3	4	5	6	7	8
Ingreso medio del área del condado de Yolo: \$117,000	Criticamente bajo	12300	14050	15800	17550	18950	20350	21750	23150
	Extremadamente bajo	24250	27700	31150	34600	37400	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	40400	46150	51900	57650	62300	66900	71500	76100
	Bajos ingresos	64600	73800	83050	92250	99650	107050	114400	121800
	Ingreso medio	81900	93600	105300	117000	126350	135700	145100	154450
	Ingresos moderados	98300	112300	126350	140400	151650	162850	174100	185350
Ingreso medio del área del condado de Yuba: \$87,900	Criticamente bajo	9250	10550	11900	13200	14250	15300	16350	17400
	Extremadamente bajo	18450	21100	25820	31200	36580	41960	47340	52720
	Ingresos muy bajos	30800	35200	39600	43950	47500	51000	54500	58050
	Bajos ingresos	49250	56250	63300	70300	75950	81550	87200	92800
	Ingreso medio	61550	70300	79100	87900	94950	101950	109000	116050
	Ingresos moderados	73850	84400	94950	105500	113950	122400	130800	139250

Instrucciones:

Determinación de elegibilidad:

Utilice las cifras de las categorías de ingresos del tamaño del hogar en este cuadro.

Determine la elegibilidad basándose en el número real de personas en el hogar y el total de ingresos brutos de todas las personas.

Determinación del límite de ingresos para hogares de más de ocho personas:

Ajuste por persona (PP) por encima de 8: (1) multiplicar el límite de ingresos de 4 personas por ocho por ciento (8%),

(2) multiplicar el resultado por el número de personas superiores a ocho,

(3) sume la cantidad al límite de ingresos de 8 personas y (4) redondee a los \$50 más cercanos.

Cálculo de nueve personas: condado de ejemplo

EJEMPLO	4 personas	Ajuste del 8% PP	+8 personas	=9 personas
Ingresos extremadamente bajos	13.200	1056	17.400	18.450
Ingresos extremadamente bajos	31.200	2496	52.720	55.200
Ingresos muy bajos	43.950	3516	58.050	61.550
Ingresos más bajos	70.300	5624	92.800	98.400
Ingresos moderados	105.500	8440	139.250	147.700

Cálculo de diez personas: condado de ejemplo

4 personas	8 personas +	Ajuste del 8 % x 2	=10 personas
13.200	17.400	2112	19.500
31.200	52.720	4992	57.700
43.950	58.050	7032	65.100
70.300	92.800	11248	104.050
105.500	139.250	16880	156.150

Cálculo del costo de la vivienda y el alquiler:

Consulte las secciones 50052.5 y 50053 del Código de Salud y Seguridad. Utilice el tamaño de referencia del hogar y multiplíquelo por los porcentajes aplicables definidos en H&SC utilizando el ingreso medio del área identificado en este cuadro.

Determinación del tamaño del hogar:

Para proyectos sin asistencia federal, el tamaño del hogar se establece en el número de dormitorios de la unidad más uno.

Para proyectos con asistencia federal, el tamaño del hogar se puede establecer multiplicando 1,5 por el número de dormitorios de la unidad.

Publicación de límites de ingresos de HUD: 1/4/2024

Ingresos medios de California para el año fiscal 2024 de HUD:

Ingreso medio estatal: \$111,300

Ingreso medio del condado metropolitano: \$111,900

Ingreso medio del condado no metropolitano: \$87,900

Nota: Autoridad citada: Sección 50093, Código de Salud y Seguridad. Referencia: Secciones 50063.5, 50079.5, 50093, 50105 y 50106, Código de Salud y Seguridad.

Anexo C

Listados de alquiler

6 SFR disponibles para alquilar dentro de las 5 millas de la propiedad en cuestión				
Dirección	Ciudad	Recamaras	Precio	Precio medio
2222 Canyon Dr,	Costa Mesa, CA 92627	2	\$3,500	\$3,450
680 W 18th St	Costa Mesa, CA 92627	2	\$3,000	
555 Victoria St	Costa Mesa, CA 92627	2	\$3,350	
2017 Orange Ave	Costa Mesa, CA 92627	2	\$6,500	
138 Walnut St,	Costa Mesa, CA 92627	2	\$5,300	
2089 Tustin Ave #2091	Costa Mesa, CA 92627	2	\$3,400	
3 Condominios disponibles para alquilar dentro de 5 millas de la propiedad en cuestión				
Dirección	Ciudad	Recamaras	Precio	Precio medio
678 Joann St APT A,	Costa Mesa, CA 92627	2	\$3,650	\$3,650
144 Yorktown Ln	Costa Mesa, CA 92627	2	\$3,580	
1644 Pomona Ave	Costa Mesa, CA 92627	2	\$4,900	

45 Apartamentos disponibles para alquilar a menos de 5 millas de la propiedad				
Dirección	Ciudad	Recamaras	Precio	Precio medio
2345 Newport Blvd	Costa Mesa, CA 92627	2	2,895.00	\$2,903
169 Walnut St. #B	Costa Mesa, CA 92627	2	3,550.00	
274 Camellia Ln	Costa Mesa, CA 92627	2	3,700.00	
132 Cecil Pl	Costa Mesa, CA 92627	2	3,250.00	
2312 Santa Ana Ave	Costa Mesa, CA 92627	2	3,300.00	
555 Paularino Ave	Costa Mesa, CA 92626	2	3,159.00	
550 Paularino Ave,	Costa Mesa, CA 92626	2	2,925.00	
125 E Baker St	Costa Mesa, CA 92626	2	3,349.00	
931 W 19th St	Costa Mesa, CA 92626	2	2,495.00	
735 Joann St	Costa Mesa, CA 92627	2	2,700.00	
845 Paularino Ave	Costa Mesa, CA 92627	2	2,900.00	
1765 Santa Ana Ave	Costa Mesa, CA 92627	2	2,975.00	
801 Paularino Ave	Costa Mesa, CA 92626	2	2,750.00	
655 Baker St	Costa Mesa, CA 92626	2	2,990.00	
621 W Wilson St	Costa Mesa, CA 92626	2	2,950.00	
2775 Mesa Verde Dr E	Costa Mesa, CA 92626	2	2,905.00	
332 Victoria St	Costa Mesa, CA 92627	2	2,750.00	
1250 Adams Ave,	Costa Mesa, CA 92626	2	2,701.00	
533 W Wilson St., #64	Costa Mesa, CA 92627	2	2,651.00	
2700 Peterson Pl,	Costa Mesa, CA 92626	2	2,700.00	
2952 Peppertree Ln., #D	Costa Mesa, CA 92626	2	2,895.00	
120 Albert Pl., #A102	Costa Mesa, CA 92627	2	2,595.00	
2085 Thurin St., #B202	Costa Mesa, CA 92627	2	2,800.00	
3107 Mace Ave., #C	Costa Mesa, CA 92626	2	2,500.00	
680 Park Dr	Costa Mesa, CA 92627	2	2,850.00	
2666 Orange Ave., #2	Costa Mesa, CA 92627	2	2,650.00	
994 Valencia St., #104	Costa Mesa, CA 92626	2	3,095.00	
818 Jennifer Ln., #2	Costa Mesa, CA 92626	2	2,700.00	
2863 Hickory Pl	Costa Mesa, CA 92626	2	2,795.00	
1575 Cilantro Dr.	Costa Mesa, CA 92626	2	2,850.00	
200 E 16th St. #A	Costa Mesa, CA 92627	2	3,500.00	
186 Del Mar Ave., #C	Costa Mesa, CA 92627	2	3,190.00	
555 Victoria St., #B	Costa Mesa, CA 92627	2	3,350.00	
2512 Santa Ana Ave., #G	Costa Mesa, CA 92627	2	3,900.00	
1961 Anaheim Ave,	Costa Mesa, CA 92627	2	2,900.00	
840 Center St., #9	Costa Mesa, CA 92627	2	2,300.00	
2330 Vanguard Way	Costa Mesa, CA 92626	2	3,300.00	
1684 Whittier Ave., #6	Costa Mesa, CA 92627	2	2,400.00	
1978 Maple Ave., #U	Costa Mesa, CA 92627	2	2,595.00	
1741 Tustin Ave., #21A	Costa Mesa, CA 92627	2	3,500.00	
2312 Santa Ana Ave., #23	Costa Mesa, CA 92627	2	3,300.00	
1741 Tustin Ave., Apt. 11B	Costa Mesa, CA 92627	2	4,800.00	
1628 Iowa St., #D	Costa Mesa, CA 92626	2	3,750.00	
2696 Santa Ana Ave	Costa Mesa, CA 92627	2	3,895.00	
Dúplex/Triplex/Cuádruple Disponible para Alquiler dentro de 5 Millas de la Propiedad Sujeto				
Dirección	Ciudad	Recamaras	Precio	Precio medio
NINGUNA				

41 SFR disponibles para alquilar dentro de las 10 millas de la propiedad en cuestión					
Calle #	Nombre de la calle	Ciudad	Recamaras	Precio	Precio medio
12471	Nutwood ST	Garden Grove	4	\$4,085.00	\$5,200
13321	Blackbird ST	Garden Grove	4	\$4,200.00	
6131	Glenwood DR	Huntington Beach	4	\$4,250.00	
949 E	3rd. ST	Santa Ana	4	\$4,300.00	
6	Santa Cruz Aisle	Irvine	4	\$4,300.00	
8111	Marseille DR	Huntington Beach	4	\$4,500.00	
18441	Tamarind ST	Fountain Valley	4	\$4,500.00	
5122	Linda CIR	Huntington Beach	4	\$4,500.00	
2371	Apple Tree DR	Tustin	4	\$4,500.00	
11617	Marigold	Fountain Valley	4	\$4,600.00	
6781	Bridgewater DR	Huntington Beach	4	\$4,600.00	
13836	Platt WAY	Tustin	4	\$4,650.00	
910	Liard PL	Costa Mesa	4	\$4,700.00	
15751	Grey Oaks ST	Westminster	4	\$4,800.00	
4501	Pinyon Tree LN	IR	4	\$4,895.00	
7854	16o ST	Westminster	4	\$4,900.00	
6451	Meadow Crest DR	Huntington Beach	4	\$5,000.00	
6051	Summerdale Dr	Huntington Beach	4	\$5,000.00	
20321	Harpoon CIR	Huntington Beach	4	\$5,200.00	
16129	Evans CIR	Fountain Valley	4	\$5,200.00	
40	Washington	Irvine	4	\$5,200.00	
29	Tiara	Irvine	4	\$5,200.00	
5282	Bellota DR	Huntington Beach	4	\$5,225.00	
8811	Sailport DR	Huntington Beach	4	\$5,250.00	
11725	Espen CIR	Fountain Valley	4	\$5,300.00	
957	Magellan ST	Costa Mesa	4	\$5,300.00	
12	Toscana	Irvine	4	\$5,400.00	
9696	Mariposa AVE	Fountain Valley	4	\$5,450.00	
9202	Aloha DR	Huntington Beach	4	\$5,500.00	
14752	Doncaster RD	Irvine	4	\$5,500.00	
20081	Lawson LN	Huntington Beach	4	\$5,600.00	
9422	Krepp DR	Huntington Beach	4	\$5,600.00	
9021	Hyde Park DR	Huntington Beach	4	\$5,700.00	
17531	Jacaranda	Irvine	4	\$5,800.00	
3495	Windspun DR	Huntington Beach	4	\$5,850.00	
9382	Molokai DR	Huntington Beach	4	\$5,895.00	
8932	Gallant DR	Huntington Beach	4	\$5,900.00	
1789	Bahama PL	Costa Mesa	4	\$5,900.00	
309	Cutter WAY	Costa Mesa	4	\$5,950.00	
6031	Kenwick CIR	Huntington Beach	4	\$6,000.00	
407	Aura DR	Costa Mesa	4	\$6,000.00	

9 Condominiums Available for Rent within 10 Miles of the Subject Property					
Street #	Street Name	City	Bedrooms	Listing Price	Median Price
1001 W	Stevens AVE #250	Santa Ana	4	\$3,495.00	\$5,200
95 W	Yale #3	Irvine	4	\$4,650.00	
56	Fern Pine	Ir	4	\$5,000.00	
5	Shellprint CT	Newport Beach	4	\$5,200.00	
10	Coriander	Irvine	4	\$5,200.00	
39	Rocky Knl #32	Irvine	4	\$5,700.00	
91	Lupari	Irvine	4	\$5,800.00	
41	Lupari	Irvine	4	\$5,800.00	
946	Sunlit LN	Costa Mesa	4	\$5,900.00	
4 Bedroom Apartments Available for Rent within 10 Miles of the Subject Property					
NONE AVAILABLE					
Duplex/Triplex/Quadruplex Available for Rent within 10 Miles from the Subject Property					
Street #	Street Name	City	Bedrooms	Listing Price	Median Price
14251	Olive St	Westminster	4	\$4,500.00	\$4,500

Anexo D

Folleto Informativo Residencial



Asistencia de reubicación
Declaración informativa para
Familias e individuos

(Estado)

Agencia desplazadora:
Ciudad de Costa Mesa

Nombre del proyecto:
Expansión del parque Shalimar

Representante de la agencia desplazando:



Monument, Inc.
200 Spectrum Center, Suite 300
Irvine, CA 92618
Teléfono (800) 577-0109

Contenido de la declaración informativa:

1. Información general
2. Asistencia para localizar una vivienda de reemplazo
3. Beneficios de mudanza
4. Pago de vivienda de reemplazo: inquilinos y algunos otros
5. Inquilinos de Sección 8
6. Pago de vivienda de reemplazo: propietarios de viviendas
7. Calificación y presentación de solicitudes de reubicación
8. Asistencia de alojamiento de último recurso
9. Contrato de alquiler
10. Desalojos
11. Procedimientos de apelación — Reclamación
12. Situación fiscal de los beneficios de reubicación
13. Elegibilidad
14. No discriminación y vivienda justa
15. Información adicional y asistencia disponibles

Hay representantes de habla hispana disponibles. Si necesita esta información en español, por favor llame a su representante.

Este folleto se proporciona únicamente con fines informativos y no constituye una determinación de la elegibilidad para las prestaciones de reubicación.

Declaración informativa
para familias e individuos

1. INFORMACIÓN GENERAL

La vivienda en la que vive ahora se encuentra en un área de proyecto que la ciudad de Costa Mesa (Ciudad) mejorará o financiará a través de ella. Si el proyecto continúa y es necesario que se mude de su vivienda, es posible que reúna los requisitos para recibir ciertos beneficios. Se le notificará de manera oportuna la fecha en la que debe mudarse. Lea esta información, ya que le será útil para determinar su elegibilidad y el monto de los beneficios de reubicación que puede recibir. Deberá proporcionar información adecuada y oportuna para determinar sus beneficios de reubicación. La información es voluntaria, pero si no la proporciona, es posible que no reciba los beneficios o que tardemos más en pagarle. Le sugerimos que guarde esta declaración informativa como referencia.

La ciudad de Costa Mesa ha contratado la firma profesional **Monument, Inc. (Monumento)** para brindarle asistencia de reubicación. La firma está disponible para explicar el programa y los beneficios. Su dirección y número de teléfono figuran en la portada.

POR FAVOR, NO SE MUEVA PREMATURAMENTE. ESTE NO ES UN AVISO PARA DESALOJAR SU VIVIENDA. Sin embargo, si desea mudarse antes de lo requerido, debe comunicarse con su representante de Monument, Inc., para no poner en peligro ningún beneficio. Este es solo un folleto informativo general y no pretende brindar una descripción detallada de la ley o los reglamentos relacionados con el programa de asistencia de reubicación de la ciudad de Costa Mesa.

Continúe pagando el alquiler a su arrendador actual; de lo contrario, podría ser desalojado y poner en peligro los beneficios de reubicación a los que podría tener derecho a recibir. Una vez que la ciudad de Costa Mesa adquiera la propiedad, también se le pedirá que pague el alquiler a la ciudad.

2. ASISTENCIA PARA LOCALIZAR UNA VIVIENDA DE REEMPLAZO

La Ciudad, a través de sus representantes, lo ayudará a localizar una vivienda de reemplazo comparable al proporcionarle referencias a las unidades de vivienda apropiadas y disponibles. Le recomendamos que busque activamente este tipo de vivienda usted mismo. Cuando se encuentre una unidad de vivienda de reemplazo adecuada, su asesor de reubicación realizará una inspección y le indicará si la unidad de vivienda cumple con los requisitos de vivienda decentes, seguros e higiénicos. Una unidad de vivienda decente, segura e higiénica proporciona un espacio adecuado para sus ocupantes, sistemas adecuados de protección contra la intemperie y de calefacción, electricidad y fontanería. Su nueva vivienda debe pasar una inspección antes de que se puedan autorizar los pagos de asistencia de reubicación.

3. BENEFICIOS DE MUDANZA

Si debe mudarse como resultado de un desplazamiento por parte de la ciudad, recibirá un pago para ayudarlo a trasladar su propiedad personal. Los gastos reales, razonables y necesarios para trasladar las pertenencias del hogar se pueden determinar según los siguientes métodos:

- Un pago fijo por mudanza basado en la cantidad de habitaciones que ocupes (ver más abajo); **o**
- Un pago por sus gastos reales razonables de mudanza y gastos relacionados basado en al menos dos estimaciones escritas y facturas recibidas; **o**
- Una combinación de ambos (en algunos casos).

Por ejemplo, puede elegir una mudanza por cuenta propia y recibir un pago según el cronograma de costos fijos de mudanza residencial que se muestra a continuación, además de contratar a un profesional de mudanzas para que transporte su piano de cola y/u otros artículos que requieran un manejo especial. En este caso, es posible que haya un ajuste en la cantidad de habitaciones que cumplen con los requisitos del Programa de costos fijos de mudanza residencial.

A. Pago fijo por mudanza (movimiento automático)

El pago fijo por mudanza se basa en la cantidad de habitaciones que ocupe y en si es propietario o no de sus propios muebles. El pago se basa en un cronograma aprobado por la Ciudad y oscila, por ejemplo, entre 780.00 dólares por una habitación amueblada y 2,690.00 dólares por ocho habitaciones. (Para obtener más información, consulte la tabla). Su representante de reubicación le informará de la cantidad que puede recibir si elige este tipo de pago.

Si selecciona un pago fijo, será responsable de organizar su propia mudanza y la Ciudad no asumirá ninguna responsabilidad por la pérdida o daño de su propiedad personal. Un pago fijo también incluye la conexión a los servicios públicos, la verificación de crédito y otras tarifas de mudanza relacionadas.

Calendario fijo de mudanzas CALIFORNIA (en vigor en 2021)	
El ocupante es propietario de los muebles:	
1 habitación	\$780
2 habitaciones	\$1,000
3 habitaciones	\$1,250
4 habitaciones	\$1,475
5 habitaciones	\$1,790
6 habitaciones	\$2,065
7 habitaciones	\$2,380
8 habitaciones	\$2,690
Cada habitación adicional \$285	
El ocupante NO es propietario de los muebles:	
1 habitación	\$510
Cada habitación adicional \$100	

B. Gastos reales de mudanza (mudanza comercial)

Si desea contratar los servicios de una empresa de mudanzas comerciales con licencia y que la Ciudad pague la factura, puede reclamar el costo REAL de mover sus bienes personales hasta 50 millas. Su representante de reubicación le informará sobre la cantidad de ofertas de mudanzas competitivas (si las hubiera) que pueden ser necesarias y lo ayudará a desarrollar una gama de servicios de mudanzas para su aprobación por parte de la Ciudad.

4. PAGO DE VIVIENDA DE REEMPLAZO: INQUILINOS Y ALGUNOS OTROS

Es posible que reúna los requisitos para recibir un pago de hasta 5,250.00 dólares para ayudarlo a alquilar o comprar una vivienda de reemplazo similar. Para calificar, debe ser un inquilino que haya ocupado la vivienda actual durante al menos 90 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones o un propietario que haya ocupado la vivienda actual al menos 180 días inmediatamente antes del inicio de las negociaciones.

A. Asistencia de alquiler. Si desea alquilar una vivienda de reemplazo, sus beneficios máximos de asistencia para el alquiler se basarán en la diferencia durante un período de cuarenta y dos (42) meses entre el alquiler que debe pagar por una vivienda de reemplazo comparable y el menor entre su alquiler actual o el treinta por ciento (30%) de su ingreso familiar mensual si su ingreso bruto total está clasificado como «de bajos ingresos» por los EE. UU. Encuesta anual del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) sobre los límites de ingresos para la vivienda pública y los programas de la Sección 8. Deberá proporcionarle a su representante de reubicación una verificación mensual del alquiler y de los ingresos del hogar antes de determinar su elegibilidad para este pago.

- B. **Asistencia para el pago inicial.** Si reúne los requisitos y **desea comprar** una vivienda como vivienda de reemplazo, puede destinar hasta el monto total de su pago de asistencia para el alquiler al pago inicial y a los gastos imprevistos no recurrentes. Su representante de reubicación aclarará los procedimientos necesarios para solicitar este pago.

5. ARRENDATARIOS DE LA SECCIÓN 8

Cuando se mude, puede ser elegible para transferir su elegibilidad de la Sección 8 a un sitio de reemplazo. En tales casos, se determinará una vivienda de reemplazo comparable en función de la composición de su familia en el momento del desplazamiento y de los criterios actuales del programa de vivienda. Es posible que este no sea el tamaño de la unidad que ocupa actualmente. Su representante de reubicación le proporcionará asesoramiento y otros servicios de asesoramiento junto con los beneficios de la mudanza.

6. PAGO DE VIVIENDA DE REEMPLAZO - PROPIETARIOS

- A. Si es propietario y ocupa una vivienda que la Ciudad comprará durante **al menos 180 días** antes del inicio de la negociación, puede ser elegible para recibir un pago de hasta \$22,500.00 para ayudarlo a comprar una unidad de reemplazo comparable. Este pago está destinado a cubrir las siguientes partidas:
1. **Diferencial de precio de compra:** un monto que, cuando se suma al monto por el cual la Ciudad compró su propiedad, equivale al costo real de su vivienda de reemplazo, que sea menor; o al monto determinado por la Ciudad como necesario para comprar una vivienda de reemplazo comparable. Su representante de reubicación le explicará ambos métodos.
 2. **Diferencial de interés hipotecario:** el monto que cubre el aumento de los costos de interés, si los hubiera, necesarios para financiar una vivienda de reemplazo. Para ser elegible para recibir este pago, la propiedad adquirida debe haber estado gravada por una hipoteca de buena fe que fuera un gravamen válido durante al menos 180 días antes del inicio de las negociaciones. Su representante de reubicación le explicará las condiciones limitantes.
 3. **Gastos incidentales:** aquellos costos incidentales únicos relacionados con la compra de una unidad de reemplazo, como las tarifas de depósito en garantía, las tarifas de registro y las tarifas de informes crediticios. Los gastos recurrentes, como los impuestos pagados por adelantado y las primas de seguro, no son resarcibles.
- B. **Opción de asistencia para el alquiler:** si es propietario y ocupante y decide alquilar en lugar de comprar una vivienda de reemplazo, puede ser elegible para recibir un pago de asistencia para el alquiler de hasta el monto que podría haber recibido en virtud del diferencial de precio de compra, explicado anteriormente. El pago se basará en la diferencia entre el alquiler justo de mercado de la vivienda que ocupe y el alquiler que debe pagar por una vivienda de reemplazo comparable.

Si recibe un pago de asistencia para el alquiler, como se describió anteriormente, y más adelante decide comprar una vivienda de reemplazo, puede solicitar un pago igual al monto que habría recibido si hubiera comprado inicialmente una vivienda de reemplazo comparable, menos el monto que ya recibió como pago de asistencia para el alquiler.

7. CALIFICACIÓN Y PRESENTACIÓN DE SOLICITUDES DE REUBICACIÓN

Para calificar para un pago de vivienda de reemplazo, debe alquilar o comprar y ocupar una unidad de reemplazo comparable en el **plazo de un año a partir de lo siguiente:**

- Para un inquilino, la fecha en que se muda de la vivienda para personas desplazadas.
- Para un propietario-ocupante, el último de los siguientes:
 - a. La fecha en que reciba el pago final por la vivienda desplazada o, en caso de condena, la fecha en que se deposite ante el tribunal el importe total de la indemnización justa estimada; o
 - b. La fecha en que la Ciudad cumpla con su obligación de poner a disposición viviendas de reemplazo comparables.

Todas las solicitudes de beneficios de reubicación deben presentarse ante la ciudad de Costa Mesa **dentro de los dieciocho (18) meses** a partir de la fecha en que reciba el pago final de su propiedad, o la fecha en que se mude, lo que ocurra más tarde.

8. ASISTENCIA DE ALOJAMIENTO DE ÚLTIMO RECURSO

Si no hay viviendas de reemplazo comparables disponibles cuando deba mudarse, o si no hay viviendas de reemplazo disponibles dentro de los límites monetarios descritos anteriormente, la Ciudad proporcionará asistencia de vivienda de último recurso para que pueda alquilar o comprar una vivienda de reemplazo de manera oportuna. La asistencia de alojamiento de último recurso se basa en las circunstancias individuales de la persona desplazada. Su representante de reubicación le explicará el proceso para determinar si usted reúne los requisitos para recibir asistencia de último recurso.

Si es inquilino y decide comprar en lugar de alquilar una vivienda de reemplazo comparable, el monto total de su asistencia de alquiler y su elegibilidad de último recurso deben destinarse al pago inicial y a los gastos incidentales elegibles de la vivienda que desea comprar.

9. CONTRATO DE ALQUILER

Como resultado de la acción de la Ciudad para comprar la propiedad en la que vive, puede convertirse en inquilino de la Ciudad de Costa Mesa. Si esto ocurre, se le pedirá que firme un contrato de alquiler en el que se especificará el alquiler mensual que se pagará, cuándo vencen los pagos del alquiler, dónde se pagarán y otra información pertinente.

10. DESALOJOS

El desalojo por causa justificada debe cumplir con las leyes estatales y locales aplicables. Se presume que cualquier persona que ocupe los bienes inmuebles y no se encuentre en una ocupación ilegal en la fecha de inicio de las negociaciones tiene derecho a los beneficios de reubicación, a menos que la Ciudad determine que:

- La persona recibió una notificación de desalojo antes del inicio de las negociaciones y, como resultado, fue desalojada posteriormente; o
- La persona es desalojada tras el inicio de las negociaciones por violación grave o reiterada de las condiciones materiales del contrato de arrendamiento; y
- El desalojo no se llevó a cabo con el propósito de eludir las normas de asistencia para la reubicación.

A excepción de las causas de desalojo establecidas anteriormente, ninguna persona que ocupe legalmente una propiedad que vaya a ser comprada por la Ciudad tendrá que mudarse sin haber recibido un aviso por escrito de al menos 90 días de la Ciudad de Costa Mesa.

11. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN - QUEJA

Cualquier persona perjudicada por una determinación sobre la elegibilidad o el monto de un pago autorizado por el Programa de Asistencia de Reubicación de la Ciudad puede hacer que la Ciudad de Costa Mesa revise la solicitud de apelación de acuerdo con su procedimiento de apelaciones. Los detalles completos sobre los procedimientos de apelación están disponibles a pedido de la Ciudad.

12. SITUACIÓN FISCAL DE LAS PRESTACIONES DE REUBICACIÓN

La Sección 7269 del Código de Gobierno de California indica que ningún pago de reubicación recibido se considerará ingreso a los efectos de la Ley del Impuesto sobre la Renta Personal, Parte 10 (que comienza con la Sección 170 01) de la División 2 del Código de Ingresos e Impuestos, o la Ley del Impuesto sobre Bancos y Sociedades, Parte 11 (que comienza con la Sección 23001) de la División 2 del Código de Ingresos e Impuestos. Además, las regulaciones federales (49 CFR Parte 24, Sección 24.209) también indican que ningún pago recibido en virtud de esta parte (Parte 24) se considerará ingreso a los efectos del Código de Impuestos Internos de 1954, que ha sido re-designado como Código de Impuestos Internos de 1986. La declaración anterior no se ofrece como asesoramiento legal con respecto a las consecuencias tributarias, y las personas desplazadas deben consultar con su propio asesor fiscal o asesor legal para determinar el estado actual de dichos pagos.

(Divulgación de la Circular 230 del IRS: Para garantizar el cumplimiento de los requisitos impuestos por el IRS, le informamos de que cualquier asesoramiento tributario contenido en esta comunicación (incluidos los archivos adjuntos) no tuvo la intención ni se escribió para usarse, y no puede usarse, con el propósito de (i) evitar sanciones relacionadas con los impuestos en virtud del Código de Impuestos Internos o (ii) promover la comercialización o recomendar a terceros cualquier asunto abordado en este documento)

13. ELEGIBILIDAD

La asistencia y las prestaciones de reubicación estarán disponibles para:

- Toda persona que ocupe una propiedad de la que será desplazada.
- Cualquier persona que se mude de un bien inmueble como resultado de su adquisición por parte de una entidad pública, ya sea que la mudanza sea voluntaria o involuntaria.
- Cualquier persona que, tras el inicio de las negociaciones por parte de una entidad pública, se mude como resultado de la adquisición pendiente.
- Cualquier persona que se mude como resultado de una adquisición, rehabilitación o demolición pendiente por parte de una entidad pública, ya sea tras recibir una notificación de intención de desplazamiento o como resultado de un incentivo o estímulo por parte de la entidad pública.

14. NO DISCRIMINACIÓN Y VIVIENDA JUSTA

A ninguna persona por motivos de raza, color, origen nacional o sexo se le excluirá de la participación, se le negarán los beneficios o será objeto de discriminación en virtud del programa municipal de asistencia para la reubicación de conformidad con el Título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el Título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968 y otras leyes estatales y federales aplicables contra la discriminación y la vivienda justa. Puede presentar una queja si cree que ha sido objeto de discriminación. Para obtener más información, comuníquese con la ciudad de Costa Mesa.

15. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLES

Los responsables de brindarle asistencia para la reubicación esperan ayudarlo de todas las formas posibles para minimizar las dificultades que implica mudarse a un nuevo hogar. Su cooperación será útil y muy apreciada. Si tiene alguna pregunta en cualquier momento durante el proceso, no dude en ponerse en contacto con su representante de reubicación en Monument.

Anexo E

Comentarios Públicos y Respuestas