

EXHIBIT B

HCD INCOME LIMITS – LOS ANGELES COUNTY

The following figures are approved by the U. S. Department of Housing and Urban Development (HUD) for use in the **County of Los Angeles** to define and determine housing eligibility by income level.

Area Median Income: \$63,000			
Family Size	Extremely Low	Very Low	Lower
1 Person	17,400	29,000	46,400
2 Person	19,900	33,150	53,000
3 Person	22,400	37,300	59,650
4 Person	24,850	41,400	66,250
5 Person	26,850	44,750	71,550
6 Person	28,850	48,050	76,850
7 Person	30,850	51,350	82,150
8 Person	32,850	54,650	87,450

Figures are per the Department of Housing and Urban Development (California), **updated in 2010.**

EXHIBIT C
RELOCATION ASSISTANCE INFORMATION
STATEMENT FOR FAMILIES AND INDIVIDUALS

Relocation Assistance Informational Statement for Families and Individuals

(CA State)

Displacing Agency:
National Community Renaissance of California

Project Name:
Mar Vista Union Project

Displacing Agency Representative:



Overland, Pacific & Cutler, Inc.
20 Fairbanks, Suite 178
Irvine, CA 92618-1673
Phone: (800) 901-5263

Informational Statement Content:

1. General Information
2. Assistance In Locating A Replacement Dwelling
3. Moving Benefits
4. Replacement Housing Payment - Tenants And Certain Others
5. Section 8 Tenants
6. Replacement Housing Payment – Homeowners
7. Qualification For And Filing Of Relocation Claims
8. Last Resort Housing Assistance
9. Rental Agreement
10. Evictions
11. Appeal Procedures – Grievance
12. Tax Status of Relocation Benefits
13. Non-Discrimination and Fair Housing
14. Additional Information And Assistance Available

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

Informational Statement for Families and Individuals

(CA State)

1. GENERAL INFORMATION

The dwelling in which you now live is in a project area to be improved by, or financed through, the Displacing Agency using state and/or local funds. If and when the project proceeds, and it is necessary for you to move from your dwelling, you may be eligible for certain benefits. You will be notified in a timely manner as to the date by which you must move. Please read this information, as it will be helpful to you in determining your eligibility and the amount of the relocation benefits you may receive under the state law. You will need to provide adequate and timely information to determine your relocation benefits. The information is voluntary, but if you don't provide it, you may not receive the benefits or it may take longer to pay you. We suggest you save this informational statement for reference.

The Displacing Agency has retained the professional firm of **Overland, Pacific & Cutler, Inc. (OPC)** to provide relocation assistance to you. The firm is available to explain the program and benefits. Their address and telephone number is listed on the cover.

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

Please continue to pay your rent to your current landlord, otherwise you may be evicted and jeopardize the relocation benefits to which you may be entitled to receive. Once the Displacing Agency acquires the property, you will also be required to pay rent to the Displacing Agency.

2. ASSISTANCE IN LOCATING A REPLACEMENT DWELLING

The Displacing Agency, through its representatives, will assist you in locating a comparable replacement dwelling by providing referrals to appropriate and available housing units. You are encouraged to actively seek such housing yourself.

When a suitable replacement dwelling unit has been found, your relocation consultant will carry out an inspection and advise you as to whether the dwelling unit meets decent, safe and sanitary housing requirements. A decent, safe and sanitary housing unit provides adequate space for its occupants, proper weatherproofing and sound heating, electrical and plumbing systems. Your new dwelling must pass inspection before relocation assistance payments can be authorized.

3. MOVING BENEFITS

If you must move as a result of displacement by the Displacing Agency, you will receive a payment to assist in moving your personal property. The actual, reasonable and necessary expenses for moving your household belongings may be determined based on the following methods:

- A Fixed Moving Payment based on the number of rooms you occupy (see below); **or**
- A payment for your Actual Reasonable Moving and Related Expenses based on at least two written estimates and receipted bills; **or**
- A combination of both (in some cases).

For example, you may choose a Self Move, receiving a payment based on the Fixed Residential Moving Cost Schedule shown below, plus contract with a professional mover to transport your grand piano and /or other items that require special handling. In this case, there may be an adjustment in the number of rooms which qualify under the Fixed Residential Moving Cost Schedule.

A. Fixed Moving Payment

A Fixed Moving Payment is based upon the number of rooms you occupy and whether or not you own your own furniture. The payment is based upon a schedule approved by the Displacing Agency, and ranges, for example, from \$400.00 for one furnished room to \$2,150.00 for eight rooms in an unfurnished dwelling. (For details see the table). Your relocation representative will inform you of the amount you are eligible to receive, if you choose this type of payment.

If you select a fixed payment, you will be responsible for arranging for your own move, and the Displacing Agency will assume no liability for any loss or damage of your personal property. A fixed payment also includes utility hook-up, credit check and other related moving fees.

Fixed Moving Schedule CALIFORNIA (Effective 2008)	
Occupant Owns Furniture:	
1 room	\$625
2 rooms	\$800
3 rooms	\$1,000
4 rooms	\$1,175
5 rooms	\$1,425
6 rooms	\$1,650
7 rooms	\$1,900
8 rooms	\$2,150
Each additional room	\$225
Occupant does NOT Own Furniture:	
1 room	\$400
Each additional room	\$65

B. Actual Moving Expense (Professional Move)

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

4. REPLACEMENT HOUSING PAYMENT - TENANTS AND CERTAIN OTHERS

You may be eligible for a payment of up to \$5,250.00 to assist you in renting or purchasing a comparable replacement dwelling. In order to qualify, you must either be a tenant who has occupied the present dwelling for at least 90 days prior to the initiation of negotiations or an owner who has occupied the present dwelling between 90 and 180 days prior to the initiation of negotiations.

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

- OR -

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

Where a tenant is sharing a dwelling with an owner-occupant and paying the owner-occupant rent for the privilege, the tenant shall not be entitled to more than one-half of the rental assistance otherwise payable.

5. SECTION 8 TENANTS

When you do move, you may be eligible to transfer your Section 8 eligibility to a replacement site. In such cases, a comparable replacement dwelling will be determined based on your family composition at the time of displacement and the current housing program criteria. This may not be the size of the unit you currently occupy. Your relocation representative will provide counseling and other advisory services along with moving benefits.

6. REPLACEMENT HOUSING PAYMENT - HOMEOWNERS

- A. If you own and occupy a dwelling to be purchased by the Displacing Agency for **at least 180 days** prior to the initiation of negotiations, you may be eligible to receive a payment of up to \$22,500.00 to assist you in purchasing a comparable replacement unit. This payment is intended to cover the following items:
1. **Purchase Price Differential** - An amount which, when added to the amount for which the Displacing Agency purchased your property, equals the lesser of the actual cost of your replacement dwelling; **or** the amount determined by the Displacing Agency as necessary to purchase a comparable replacement dwelling. Your relocation representative will explain both methods to you.
 2. **Mortgage Interest Differential** - The amount which covers the increased interest costs, if any, required to finance a replacement dwelling. Your relocation representative will explain limiting conditions.
 3. **Incidental Expenses** - Those one time incidental costs related to purchasing a replacement unit, such as escrow fees, recording fees, and credit report fees. Recurring expenses such as prepaid taxes and insurance premiums are not compensable.
- B. **Rental Assistance Option** - If you are an owner-occupant and choose to rent rather than purchase a replacement dwelling, you may be eligible for a rental assistance payment of up to the amount that you could have received under the Purchase Price Differential, explained above. The payment will be based on the difference between an economic rent of the dwelling you occupy and the rent you must pay for a comparable replacement dwelling.

If you receive a rental assistance payment, as described above, and later decide to purchase a replacement dwelling, you may apply for a payment equal to the amount you would have received if you had initially purchased a comparable replacement dwelling, less the amount you have already received as a rental assistance payment.

7. QUALIFICATION FOR, AND FILING OF, RELOCATION CLAIMS

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

- For a tenant, the date you move from the displacement dwelling.
- For an owner-occupant, the latter of:
 - a. The date you receive final payment for the displacement dwelling, or, in the case of condemnation, the date the full amount of estimated just compensation is deposited in court,; or
 - b. The date you move from the displacement dwelling.

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

8. LAST RESORT HOUSING ASSISTANCE

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

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

9. RENTAL AGREEMENT

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

10. EVICTIONS

Any person, who occupies the real property and is not in unlawful occupancy, is presumed to be entitled to relocation benefits. Except for the causes of eviction set forth below, no person lawfully occupying property to be purchased by the Agency will be required to move without having been provided with at least 90 days written notice from the Agency. Eviction will be undertaken only in the event of one or more of the following reasons:

- Failure to pay rent; except in those cases where the failure to pay is due to the lessor's failure to keep the premises in habitable condition, is the result of harassment or retaliatory action or is the result of discontinuation or substantial interruption of services;
- Performance of dangerous illegal act in the unit;

- Material breach of the rental agreement and failure to correct breach within the legally prescribed notice period;
- Maintenance of a nuisance and failure to abate within a reasonable time following notice;
- Refusal to accept one of a reasonable number of offers of replacement dwellings; or
- The eviction is required by State or local law and cannot be prevented by reasonable efforts on the part of the public entity.

11. APPEAL PROCEDURES - GRIEVANCE

Any person aggrieved by a determination as to eligibility for, or the amount of, a payment authorized by the Displacing Agency's Relocation Assistance Program may have the appeal application reviewed by the Displacing Agency in accordance with its appeals procedure. Complete details on appeal procedures are available upon request from the Displacing Agency.

12. TAX STATUS OF RELOCATION BENEFITS

California Government Code Section 7269 indicates no relocation payment received shall be considered as income for the purposes of the Personal Income Tax Law, Part 10 (commencing with Section 170 01) of Division 2 of the Revenue and Taxation Code, or the Bank and Corporation Tax law, Part 11 (commencing with Section 23001) of Division 2 of the Revenue and Taxation Code. Furthermore, federal regulations (49 CFR Part 24, Section 24.209) also indicate that no payment received under this part (Part 24) shall be considered as income for the purpose of the Internal Revenue Code of 1954, which has been redesignated as the Internal Revenue Code of 1986. No federal dollars are anticipated for this project. Therefore, federal regulations may not apply and the IRS may consider relocation payments as income. The preceding statement is not tendered as legal advice in regard to tax consequences, and displacees should consult with their own tax advisor or legal counsel to determine the current status of such payments.

(IRS Circular 230 disclosure: To ensure compliance with requirements imposed by the IRS, we inform you that any tax advice contained in this communication (including any attachments) was not intended or written to be used, and cannot be used, for the purpose of (i) avoiding tax-related penalties under the Internal Revenue Code or (ii) promoting marketing or recommending to another party any matters addressed herein)

13. NON-DISCRIMINATION AND FAIR HOUSING

No person shall on the grounds of race, color, national origin or sex, be excluded from participation in, be denied the benefits of, or be subjected to discrimination under the Displacing Agency's relocation assistance program pursuant to Title VI of the Civil Rights Act of 1964, Title VIII of the Civil Rights Act of 1968, and other applicable state and federal anti-discrimination and fair housing laws. You may file a complaint if you believe you have been subjected to discrimination. For details contact the Displacing Agency.

14. ADDITIONAL INFORMATION AND ASSISTANCE AVAILABLE

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

Asistencia de Reubicación
Folleto de Información para Familias e Individuos
Relocation Assistance Informational Statement
For Families and Individuals

(Estado de CA)

Agencia de Desplazamiento:
National Community Renaissance Corporation

Nombre del Proyecto:
Mar Vista Union Proyecto

Representantes de la Agencia de Desplazamiento:



Overland, Pacific & Cutler, Inc.
20 Fairbanks, Suite 178
Irvine, CA 92618-1673
Teléfono: (800) 901-5263

Contenido del Folleto de Información:

1. Información General
2. Ayuda para Encontrar Unidad de Reemplazo
3. Beneficios de Mudanza
4. Pago de Reemplazo de Vivienda – Inquilinos y Ciertos Otros
5. Inquilinos con Sección 8
6. Pago de Reemplazo de Vivienda – Dueños
7. Requisitos para Llenar Reclamos de Reubicación
8. Pago de Último Recurso
9. Contrato de Renta
10. Desalojos
11. Procedimientos de Apelación - Agravio
12. Condición de Impuestos Sobre Beneficios de Reubicación
13. No-Discriminación Y Vivienda Justa
14. Información Adicional y Asistencia Disponible

English speaking representatives are available.
Si necesita esta información en inglés, por favor llame a su representante.

Folleto de Información para Familias e Individuos

(Estado de CA)

1. INFORMACIÓN GENERAL

La vivienda en la que usted vive está en un área que va a ser mejorada, o financiada por, la Agencia de Desplazamiento usando fondos del estado y/o locales. Si el proyecto proceda y si es necesario que usted se mude de su vivienda, usted podría ser elegible para recibir ciertos beneficios. Usted será notificado con tiempo de la fecha en que tendrá que mudarse. Por favor lea esta información, ya que le ayudará a determinar su elegibilidad y la cantidad de los beneficios de reubicación que usted podría recibir bajo la ley estatal. Usted necesitará proporcionar información adecuada y a tiempo para determinar sus beneficios de reubicación. La información es voluntaria, pero si no la provee, usted no podría recibir los beneficios o esto pudiera demorar el pago. Le sugerimos que guarde este folleto de información para su referencia.

La Agencia de Desplazamiento ha contratado los servicios de la compañía **Overland, Pacific & Cutler, Inc. (OPC)**, para proveerle asistencia de reubicación. La empresa está a su disposición para explicarle el programa y los beneficios. Su dirección y número de teléfono se encuentran en la portada de este folleto.

POR FAVOR NO SE MUDE ANTES DE TIEMPO. ESTE NO ES UN AVISO PARA DESOCUPAR SU VIVIENDA. Sin embargo, si usted desea mudarse antes de lo requerido, usted debe comunicarse con la empresa Overland, Pacific & Cutler, Inc., para que no pierda ninguno de sus beneficios. Este es únicamente un folleto de información general y no tiene la intención de proporcionar una descripción detallada ni de la ley ni de los reglamentos relacionados que pertenecen al programa de asistencia de la Agencia de Desplazamiento.

Por favor continúe pagando su renta mensual al dueño de la propiedad en la cual usted vive. Si no paga su renta, usted puede ser desalojado de su vivienda y puede perder sus derechos de reclamar beneficios de reubicación. Una vez que la Agencia se convierta en dueño de la propiedad, será necesario que usted siga pagando su renta a la Agencia de Desplazamiento.

2. AYUDA PARA ENCONTRAR UNA UNIDAD DE REEMPLAZO

La Agencia de Desplazamiento, por medio de sus representantes, lo asistirá en localizar una vivienda de reemplazo comparable proveyéndole referencias de unidades de vivienda apropiadas y disponibles. Es importante también que usted se mantenga activo buscando tal vivienda.

Cuando la vivienda adecuada de reemplazo sea encontrada, su consultante de reubicación realizará una inspección y le avisará si la unidad llena los requisitos de una vivienda decente, segura y limpia. Una unidad de vivienda decente, segura y limpia debe proveer un espacio adecuado para sus ocupantes, estar a prueba de mal temporal y de un sistema adecuado de

calefacción, plomería y electricidad. Su vivienda de reemplazo debe pasar la inspección antes de la autorización de pagos de beneficios.

3. BENEFICIOS DE MUDANZA

Si usted tiene que mudarse debido a un proyecto de la Agencia de Desplazamiento, usted recibirá un pago para asistirlo a mover su propiedad personal. Los gastos reales, razonables y necesarios de mudanza pueden estar determinados basados en los siguientes métodos:

- Un Pago Fijo de Mudanza basado en el número de cuartos que usted ocupa (ver abajo); o
- Un Pago por su Mudanza Actual Razonable y Gastos Relacionados basados al menos en dos estimados escritos o facturas recibidas; o
- Una combinación de ambos (en algunos casos).

Por ejemplo, usted puede escoger mudarse por sí mismo, recibiendo un pago basado en el Costo Fijo de Mudanza Residencial mostrado abajo, más el costo de mudanza profesional para transportar objetos que requieren cuidado especial como un piano de cola y/u otros artículos. En este caso, podría haber un ajuste en el número de cuartos que califiquen bajo La Tabla de Costo Fijo de Mudanza Residencial.

A. Pago Fijo de Mudanza

Un Pago Fijo de Mudanza está basado en el número de cuartos que ocupa y si usted es dueño de muebles o no. El pago está basado en una lista aprobada por la Agencia de Desplazamiento, que oscila desde, por ejemplo, \$400.00 por un cuarto amueblado hasta \$2,150.00 por ocho cuartos sin muebles. (Para detalles vea la tabla). Su representante de reubicación le informará de la cantidad que usted recibirá al ser elegible si usted escoge este tipo de pago.

Pago Fijo de Mudanza CALIFORNIA (Efectivo 2008)	
Ocupante dueño de muebles:	
1 cuarto	\$625
2 cuartos	\$800
3 cuartos	\$1,000
4 cuartos	\$1,175
5 cuartos	\$1,425
6 cuartos	\$1,650
7 cuartos	\$1,900
8 cuartos	\$2,150
Cada cuarto adicional\$225	
Ocupante no es dueño de muebles:	
1 cuarto	\$400
Cada cuarto adicional\$65	

Si usted escoge el Pago Fijo de Mudanza, usted será responsable de los arreglos de su propia mudanza, y la Agencia de Desplazamiento no asumirá ninguna responsabilidad por pérdidas o daños a su propiedad personal. Un pago fijo también incluye la conexión de utilidades, la revisión de crédito y otros gastos relacionados a la mudanza.

B. Gastos Actuales de Mudanza (Compañía Profesional)

Si usted desea contratar los servicios de una compañía profesional de mudanza y quiere que la Agencia de Desplazamiento pague la factura, usted puede reclamar el costo ACTUAL de la mudanza de su propiedad personal hasta una distancia de 50 millas. Su representante de reubicación le informará del número de presupuestos competitivos que podrían ser requeridos y le ayudará a desarrollar un plan que la Agencia de Desplazamiento pueda aprobar.

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

Usted puede ser elegible a un pago hasta de \$5,250.00 para ayudarlo con el alquiler o la compra de una vivienda de reemplazo comparable. Para calificar, usted debe ser un inquilino que ha ocupado la vivienda presente por al menos 90 días antes de la iniciación de negociaciones o un dueño que ha ocupado su vivienda entre 90 y 180 días antes de la iniciación de negociaciones.

- A. **Asistencia de Renta.** Si usted califica y desea rentar su vivienda de reemplazo, sus beneficios máximos se basarán en la diferencia sobre un periodo de cuarenta y dos (42) meses entre la renta que tiene que pagar por una vivienda comparable, y lo menor de la renta actual y un estimado de las utilidades o un treinta por ciento (30%) de los ingresos mensuales en bruto. Usted tendrá que proveer a su representante de reubicación con la verificación de la renta mensual y de su ingreso mensual antes que se determine la elegibilidad para este pago.

- O -

- B. **Asistencia de Pago de Enganche.** Si usted califica y **desea comprar** una casa como una vivienda de reemplazo, usted puede solicitar la cantidad total de su pago de asistencia de renta para aplicarlo al pago de enganche y otros gastos no recurrentes. Su representante de reubicación le explicará los procedimientos necesarios para solicitar este tipo de pago.

En el caso donde un inquilino esté compartiendo una vivienda con un dueño ocupante y esté pagándole al dueño renta por tal privilegio, el inquilino no tendrá derecho a más de una mitad de la asistencia de renta.

5. INQUILINOS CON SECCIÓN 8

Cuando usted se mude, usted podría ser elegible de transferir su elegibilidad de Sección 8 a un lugar de reemplazo. En tales casos, una vivienda comparable será determinada basada en la composición de su familia al tiempo del desalojo y en el criterio actual del programa de viviendas. Es posible que la unidad de vivienda no sea del mismo tamaño como la que ahora ocupa. Su representante de reubicación le proveerá con servicios de consejería y de asesoramiento junto con los beneficios de mudanza.

6. PAGO DE REEMPLAZO DE VIVIENDA – DUEÑOS

- A. Si usted es dueño y ocupa una vivienda que va ser comprada por la Agencia de Desplazamiento **por lo menos por 180 días** antes del inicio de las negociaciones, usted podría ser elegible para recibir un pago de hasta \$22,500.00 para ayudarlo en la compra de una vivienda de reemplazo. Este pago cubre lo siguiente:
1. **Diferencial del Precio de Compra** - Una cantidad que, cuando agregada a la cantidad por la cual la Agencia compró su propiedad, es menor al costo actual de su vivienda de reemplazo; o la cantidad determinada por la Agencia de Desplazamiento como necesaria para comprar una vivienda de reemplazo comparable. Su representante de reubicación le explicará ambos métodos en detalle.
 2. **Pago Diferencial de Interés Hipotecario** - Un pago que cubre el costo del aumento en los intereses, si hubiera alguno, para financiar una vivienda de reemplazo. Su representante le explicará las condiciones limitadas.

3. **Gastos Incidentales** - Estos son los costos que ocurren típicamente una vez en la compra de una unidad de reemplazo, tales como: pago por servicios de cuenta de plica "escrow", pago de inscripción y de reporte de crédito. Los gastos recurrentes normales al comprar una propiedad como los pagos prepagados de impuestos y de prima de seguro no son compensables.
- B. **Opción de Asistencia de Renta** - Si usted es un dueño-ocupante y elige rentar en vez de comprar una vivienda de reemplazo, usted puede ser elegible para un pago de asistencia de renta hasta la cantidad que pudiera haber recibido bajo la cláusula el Diferencial del Precio de Compra, descrito arriba. El pago estará basado en la diferencia entre la renta económica de la vivienda que ocupa y la renta que usted debe pagar por una vivienda de reemplazo comparable. Si usted recibe un pago de asistencia de renta como descrito arriba, y después decide comprar una vivienda de reemplazo, usted podría solicitar un pago que es igual a la cantidad que hubiera recibido si inicialmente hubiera comprado una vivienda de reemplazo comparable, menos la cantidad que ya recibió como pago de asistencia de renta.

7. REQUISITOS PARA LLENAR RECLAMOS DE REUBICACIÓN

Para calificar para un Pago de Reemplazo de Vivienda, usted tiene que rentar o comprar una vivienda de reemplazo comparable **dentro de un año de lo siguiente:**

- Para un inquilino, de la fecha que desocupó su vivienda.
- Para un dueño-ocupante, lo que ocurra de último:
 - a. La fecha en que usted recibió el pago final por la unidad de desalojo, o, en caso de un procedimiento de expropiación o confiscación, la fecha cuando la cantidad total estimada como compensación justa sea depositada en corte; o
 - b. La fecha que usted desocupó su vivienda.

Todos los reclamos de reubicación deben ser presentados a la Agencia de Desplazamientos **dentro de dieciocho (18) meses** de la fecha en que usted recibió el pago final por su propiedad, o de la fecha en que usted desocupó la propiedad, cualquiera de éstas que ocurra por último.

8. PAGOS DE ÚLTIMO RECURSO

Si no hay viviendas comparables de reemplazo disponibles cuando usted se tenga que mudar, o si las viviendas de reemplazo no están disponibles dentro de los límites monetarios ya citados, la Agencia le dará asistencia de último recurso para que pueda rentar o comprar una vivienda de reemplazo a tiempo. La Asistencia de Último Recurso está basada en las circunstancias individuales del desplazado. Su representante de reubicación le explicará el proceso para determinar si usted califica o no para tal tipo de asistencia.

Si usted es un inquilino, y elige comprar en vez de rentar una vivienda de reemplazo comparable, la cantidad total de sus beneficios de asistencia de renta y su elegibilidad de Último Recurso serán aplicadas en el enganche y los gastos incidentales elegibles de la vivienda que usted está intentando comprar.

9. CONTRATO DE RENTA

En el caso que usted se convierta en un inquilino de la Agencia de Desplazamiento como resultado de la acción de compra por la Agencia de la vivienda donde usted vive, se le pedirá a usted que firme un contrato de renta el cual especificará la renta mensual que tendrá que pagar, la fecha cuando se vence la renta, donde tiene que pagarla y otra información pertinente.

10. DESALOJOS

Cualquier persona, que ocupa la propiedad real y que no es un ocupante ilícito, se presume que tiene derechos a los beneficios de reubicación. Excepto por las causas de desalojo descritas abajo, ninguna persona que lícitamente esté ocupando una propiedad que va ser comprada por la Agencia será requerida que se mude sin antes habersele proveído con un aviso por escrito de al menos 90 días por parte de la Agencia. Los desalojos sólo se llevarán a cabo por una o más de las siguientes razones:

- Por falta de pago de renta; excepto en casos cuando esto se debe a la falta del dueño en mantener los predios en condiciones habitables, es el resultado de una acción de acoso o represalias o es el resultado de la discontinuación o interrupción substancial de servicios;
- La perpetración de un hecho peligroso o ilícito en la unidad;
- La violación material del contrato de renta y la falta de corregir tal violación dentro del periodo de la notificación legalmente prescrito;
- La continuidad de un perjuicio y falta de atenderlo dentro de un periodo razonable después de haber sido notificado;
- Rechazo a aceptar una oferta razonable de vivienda de reemplazo entre las muchas ofrecidas; o
- El desalojo es requerido por leyes estatales o locales y no puede ser evitada por medio de esfuerzos de la entidad pública.

11. PROCEDIMIENTOS DE APELACIÓN – AGRAVIO

Cualquier persona que se sienta perjudicada por una determinación en cuanto a la elegibilidad para, o la cantidad de, un pago autorizado por el Programa de Asistencia de Reubicación de la Agencia de Desplazamiento puede pedir que su solicitud de apelación sea revisada por la Agencia de Desplazamiento de acuerdo a su procedimiento de apelaciones. Detalles completos acerca del procedimiento de apelaciones están disponibles al pedírselos a la Agencia de Desplazamiento.

12. CONDICIÓN DE IMPUESTOS SOBRE BENEFICIOS DE REUBICACIÓN

El Código Gubernamental de California, Sección 7269 indica que ningún pago de reubicación debe ser considerado como ingreso para el propósito de Ley de Impuestos de Ingresos Personales, la Parte 10 (comenzando con la Sección 170 01) de la División 2 del Código de Ingresos e Impuestos, o la Ley de Impuestos para Bancos y Corporaciones, Parte 11 (comenzando 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 indica que ningún pago recibido bajo esta parte (Parte 24) deberá ser considerado como ingreso para el

propósito del Código de Ingresos Internos de 1954, el cual ha sido nombrado como el Código de Ingresos Internos de 1986. Ningún dinero federal ha sido anticipado para este proyecto. Por eso, las regulaciones federales no podrían aplicar y el IRS podría considerar los pagos de reubicación como ingreso. Las declaraciones anteriores no son ofrecidas como consejo legal con respecto a consecuencias de impuestos, y los desplazados deben consultar con su propio consejero de impuestos o un consejero legal para determinar el estado actual de tales pagos.

(Declaración de la Circular del IRS 230: Para asegurar el cumplimiento de los requisitos impuestos por el IRS, le informamos que ningún consejo de impuestos contenido en esta comunicación (incluyendo cualquier anexo) no tiene la intención o fue escrito para ser usado, y no puede ser usado, para el propósito de (i) evadir multas relacionadas con impuestos bajo el Código de Ingresos Internos o (ii) para promover mercadeo o recomendar a alguien a algún asunto explicado aquí).

13. NO-DISCRIMINACIÓN Y VIVIENDA JUSTA

A ninguna persona debido a raza, color, origen nacional o sexo se excluirá de participación, no se le negará los beneficios, o será sujeta a discriminación conforme al programa de ayuda de reubicación de la Agencia de Desplazamiento de acuerdo con el Título VI del Acta de Derechos Civiles de 1964, conforme al Acta de Derechos Civiles de 1968 del Título VIII, y de acuerdo con otras leyes en contra de discriminación y vivienda justa estatales y federales aplicables. Usted podría someter una queja si usted cree que ha sido sujeto a discriminación. Para obtener más detalles, por favor comuníquese con la Agencia de Desplazamiento.

14. INFORMACIÓN ADICIONAL Y ASISTENCIA DISPONIBLE

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

EXHIBIT D
PUBLIC COMMENTS AND RESPONSE

As of June 28, 2011 – No public comments have been received from the
City of Pasadena.