

Resumen del Plan Maestro de Reubicación de Sunnydale HOPE SF

Este documento es un resumen del borrador del Plan Maestro de Reubicación para Sunnydale HOPE SF. Por favor revise este y denos sus comentarios para el 4 de mayo del 2016. Puede ponerse en contacto con nosotros como se describe al final de este documento. Tenga en cuenta que ni este resumen del plan de reubicación, ni el plan de ninguna manera pretenden asesorar a los residentes para comenzar el proceso de reubicación. Por favor no tome medidas para reubicarse o mudarse antes de recibir la notificación previa.

Introducción: La Autoridad de Vivienda de San Francisco (SFHA) seleccionó a Sunnyvale Development Co., LLC ("Urbanizador"), una asociación entre Mercy Housing y Related Companies, para desarrollar y llevar a cabo un plan de revitalización de Sunnydale ("Proyecto").

El Proyecto consta de 11 fases de demolición y construcción de Unidades de Reemplazo de Vivienda Pública y otras unidades de vivienda. Todos los hogares de Sunnydale serán reubicados de sus unidades actuales a otras unidades en y fuera del sitio ("Unidades de Reubicación"). El calendario previsto de la construcción de las nuevas viviendas, calles, servicios públicos y vecinales que sirven a las instalaciones es del 2017-2030. El Proyecto desarrollará reemplazo de una por una de las 775 unidades de vivienda pública existentes ("Unidades de Reemplazo de Vivienda Pública"). SFHA determinó que el Urbanizador desarrollará un Plan Maestro de Reubicación y pondrá en práctica el Plan.

Los hogares de Sunnydale tienen numerosas protecciones incluyendo derechos a la asistencia federal y estatal de reubicación de acuerdo con las leyes de asistencia de reubicación federales y estatales. De acuerdo con la Ordenanza de Derecho de Regresar a Vivienda Revitalizada de la Ciudad de San Francisco, las familias que permanezcan en Buen Estado, es decir, aquellos hogares que no han sido desalojados o no se les ha entregado una citación y demanda para el desalojo por SFHA tienen el derecho de regresar a una unidad de vivienda revitalizada. Al terminarse las nuevas unidades, cada hogar de Sunnydale se mudará a una unidad de construcción nueva que satisfaga sus necesidades dentro del nuevo desarrollo de Sunnydale. Algunos hogares de Sunnydale pueden tener la oportunidad de mudarse voluntariamente y de

forma permanente a unidades al alcance del bolsillo en otros vecindarios. También se requerirá que los ocupantes actuales no residenciales se reubiquen y en algunos casos puedan tomar ocupación en un nuevo espacio en Sunnydale.

SFHA continuará como propietario del terreno donde se encuentran todas las unidades económicas, incluyendo las 775 Unidades de Vivienda Pública de Reemplazo. SFHA ejecutará arrendamientos de terrenos a largo plazo con las sociedades limitadas individuales en las que los afiliados del Urbanizador son socios generales. La nueva vivienda será propiedad y será gestionada por estas entidades establecidas para esos fines.

Propósito del Plan de Reubicación: Este documento es un resumen del Plan Maestro de Reubicación desarrollado para el Proyecto. El propósito del Plan de Reubicación es describir los requisitos de reubicación conforme a las leyes locales, estatales y federales para ayudar a SFHA y al Urbanizador en la aplicación de la reubicación. El Plan es también una manera de comunicar los derechos de reubicación, los beneficios y los criterios de elegibilidad del programa de reubicación requeridos para los hogares Sunnydale.

Leyes Federales y Estatales de Reubicación del Proyecto: El proyecto está siendo asistido por fuentes de fondos federales, incluyendo Choice Neighborhood Initiative (CNI) de HUD y propone utilizar otros fondos federales, incluyendo HOME, CDBG y potencialmente Rental Assistance Demonstration. Los fondos federales requieren que SFHA proporcione un programa de reubicación incluyendo la planificación y asistencia de reubicación de conformidad con la Ley de Reubicación Uniforme (URA). La financiación de la Ciudad de San Francisco para el Proyecto requiere que el programa de reubicación sea también de conformidad con la Ley y Directrices (Directrices) de Derecho de Reubicación del Estado de California (CRAL).

Requisitos del Programa de Reubicación: Las responsabilidades principales de reubicación de SFHA y el Urbanizador según URA y CRAL incluyen lo siguiente;

1. Preparar un Plan de Reubicación (Plan), recibir comentarios sobre el Plan durante un período de Comentarios de 30 días, y presentar el plan a la Junta de Comisionados de SFHA para su aprobación.
2. Proporcionar orientación y servicios de asesoramiento de reubicación para ayudar a los residentes a prepararse y ejecutar su reubicación.

3. Proporcionar Avisos por Escrito de Reubicación a hogares de Sunnydale-Velasco, incluyendo un Aviso de Elegibilidad (NOE) que describe los beneficios de reubicación de los hogares y un Aviso de 90 días de Desalojo que se emitirá 90 días antes de que el hogar se deba mudar.
4. Proporcionar alojamiento temporal o ayudar a la familia a conseguir vivienda de reemplazo permanente.
5. Proporcionar Ayuda de Mudanza a una vivienda de reemplazo temporal y/o permanente.
6. Proporcionar una oportunidad para Apelar Decisiones de Reubicación.

Equipo de Ayuda de Reubicación: Los hogares de Sunnydale trabajarán con el personal de reubicación de Mercy Housing en todo el proceso de reubicación principiando con reuniones de residentes y grupos de enfoque y entrevistas a hogares individuales. El Personal de Reubicación de Mercy trabajará con todas las familias antes y durante cada fase del proyecto para crear un plan de reubicación individual para el hogar y luego ejecutar su reubicación.

Aviso del Plan de Reubicación: Personal de Reubicación de Mercy proporcionará todos los avisos escritos requeridos para el hogar, incluyendo su Aviso de Elegibilidad (para beneficios de reubicación), el Aviso de 90 días para Desalojar, y un Aviso de 30 días para Desalojar. Dependiendo del plan de financiación final para el Proyecto, se pueden requerir avisos escritos adicionales. Todos los avisos serán traducidos al idioma principal del hogar, personalmente entregados y explicados cuando sea posible o entregados por correo certificado con acuse de recibo.

Plan de Asistencia de Mudanza: Personal de reubicación de Mercy se reunirá con cada familia para explicar los servicios de ayuda de mudanza que se pondrán a disposición de ellos. Mercy espera contratar a un contratista de mudanza (o varios contratistas si es necesario) para proporcionar servicios de mudanza. Los servicios incluirían empaque completo, mudanza, cargar, descargar, desempaque y seguro del valor total de reemplazo necesario para mover la propiedad personal del hogar hacia y desde su unidad de vivienda de reubicación. Servicios similares serán proporcionados a los hogares que se trasladen directamente a su nueva unidad de reemplazo.

Se pueden necesitar proveedores adicionales para los servicios de acarreo de escombros y otros servicios que puedan ser necesarios en los hogares de ancianos y/ o discapacitados. Estas necesidades serán tratadas etapa por etapa, caso por caso. Estos servicios se denominan servicios relacionados. Todos los servicios de mudanza y relacionados serán pagados directamente por el Urbanizador.

Derechos de los Residentes para Regresar a Vivienda Revitalizada: Además de los requisitos de URA y CRAL que protegen a los hogares de Sunnydale, la Ordenanza de Derecho de Regresar a Vivienda Revitalizada de la Ciudad de San Francisco establece que los hogares de vivienda pública tienen derecho a una vivienda revitalizada y ayuda para la reubicación después de una reubicación de su unidad original, siempre y cuando el hogar esté en buen estado, lo que significa que no está en proceso de desalojo o no ha sido desalojado por SFHA.

La Ordenanza trata a todos los inquilinos legales que residen dentro de una unidad como un hogar, y el hogar será elegible para regresar a una sola unidad revitalizada y no a unidades de reemplazo separadas.

Todos los hogares actuales, cuyo arrendamiento en Sunnydale no se dio por terminado legalmente antes de, o después de, la fecha de inicio (fecha del primer aviso para la elegibilidad para ayuda de reubicación), tendrán derecho a, y la más alta prioridad para, una unidad de reemplazo en el desarrollo nuevo de Sunnydale.

Plan de Reemplazo de Vivienda: Todas las 775 unidades de vivienda existentes de Sunnydale-Velasco serán reemplazadas una por una por el Proyecto. La mayor parte de las nuevas unidades de reemplazo se construirán en el sitio, pero se prevé que algunas nuevas unidades de reemplazo se encuentren fuera del sitio, incluso en el área inmediata o en otros vecindarios.

Se requiere que todos los hogares desalojen sus unidades actuales u originales para acomodar el proceso de demolición y construcción. Se espera que la construcción de unidades dure más de 12 meses por fase. El recurso de reemplazo de vivienda principal será las unidades a ser construidas por el Urbanizador; Sin embargo, algunos hogares pueden necesitar ser reubicados temporalmente fuera de las instalaciones de alojamiento concertadas por el Urbanizador en su nombre durante la construcción de nuevas unidades en Sunnydale.

El plan es mudar el mayor número de hogares de sus unidades originales a las unidades desocupadas en Sunnydale. Básicamente, los hogares que podrán ser reubicados en el sitio durante la construcción serán transferidos a otra unidad de vivienda pública de bajos ingresos.

Cualquier aumento de costo de la vivienda en relación con la vivienda temporal será pagado por el Urbanizador.

Período Requerido de Revisión del Plan de Reubicación: De conformidad con las Directrices, se requiere que el borrador del Plan se distribuya para una revisión pública y período de comentarios de 30 días.

El borrador del Plan se pondrá a disposición de cada hogar del Proyecto y ocupante no residencial por un período de revisión de 30 días para que las observaciones escritas y verbales sobre el borrador del Plan se puedan recoger. Los hogares de Sunnydale-Velasco están recibiendo un aviso por escrito que el borrador del Plan está disponible para leerse y que el Plan se resume en este documento. Los no residentes de Sunnydale, incluidos las agencias públicas, grupos de apoyo y otras partes interesadas, también serán invitados a proporcionar comentarios por escrito al borrador del Plan. El período de comentarios se abrirá desde el 4 de abril del 2016 hasta el 4 de mayo del 2016.

Una copia de este plan estará disponible para su revisión en los siguientes lugares (todos en San Francisco) comenzando el 4 de abril del 2016:

- Sunnydale Health and Wellness Center en 1711 Sunnydale Avenue
- Mercy Housing y la oficina de YMCA en 1657 Sunnydale Avenue
- Oficina de arrendamiento de SFHA en 1654 Sunnydale Avenue
- Boys & Girls Club en 1654 Sunnydale Avenue, Segundo Piso
- TURF en 1652 Sunnydale Avenue
- Vis Valley Strong Families en 1704 Sunnydale Avenue

- Samoan CDC en 2055 Sunnydale Avenue

El borrador del Plan también se puede acceder por Internet en www.sfha.org y www.sfmohcd.org. Un resumen del borrador de Plan de Reubicación también será presentado en una reunión de residentes de Sunnydale el lunes, 4 de abril del 2016 a de las 5:30pm-7:30pm en la Sala Comunitaria de Sunnydale en 1654 Sunnydale Avenue. El borrador del Plan será revisado para incorporar los comentarios.

El Plan actualizado será presentado para su aprobación a la Comisión de San Francisco Housing Authority (Comisión) este verano del 2016. Un aviso por escrito será enviado a los hogares de Sunnydale-Velasco sobre la audiencia de la Comisión a la que pueden atender y presentar observaciones en persona.

Cualquier observación o pregunta por escrito recibidas será incluida en el Plan Maestro de Reubicación final que se presentará a la Comisión para su aprobación.

Todos los comentarios escritos deberán enviarse por correo, por fax, o por correo electrónico para el 4 de mayo del 2016 a:

**Chad Wakefield
Senior Project Manager
Overland, Pacific and Cutler
7901 Oakport Street, Suite 4800
Oakland, CA 94621
E-mail: cwakefield@opcservices.com
Fax: (562) 304-2020**

Los comentarios verbales pueden ser discutidos con Chad en el 510.760.6071 para el 4 de mayo del 2016.