

Russell Terrace A: Plan de Reubicación

I. Resumen del Proyecto

El plan de reubicación Russell Terrace A consta de 162 viviendas de las 200 viviendas que conforman el complejo construido en 1957 en 500 Richter Drive, Laredo, TX 78040. Las 38 unidades restantes se refieren al plan Russell Terrace B. Para fines de Demostración de Asistencia de Alquiler (RAD), las 38 viviendas serán una transferencia de asistencia a RAD con todos los subsidios de transferencia a Casa Verde sitio ubicado aproximadamente 2,5 millas de distancia. Estas 38 unidades en Russell Terrace permanecerán como unidades no RAD. Las 200 viviendas están configuradas en 100 dúplex. Russell Terrace es un complejo familiar que cuenta actualmente con 733 residentes incluyendo 692 residentes en las viviendas del plan Russell Terrace A. El desglose de los dormitorios de la unidad de Russell Terrace A es el siguiente:

*12-1 Recámaras
48-2 Recámaras
74-3 Recámaras
28-4 Recámaras*

La conversión a RAD incluirá la demolición y reconstrucción total de 138 viviendas y la rehabilitación de las otras 24 viviendas. Estas 24 viviendas recibirán rehabilitación moderada a un nivel que requerirá reubicación de menos de un año. Para cumplir con las reglas basadas en proyectos (PB), al ser completado, Russell Terrace A será propiedad de una entidad relacionada con LHA.

La construcción se llevará a cabo en pequeñas fases de viviendas vacantes (se contempla un número aproximado de 20 viviendas o más a la vez). La reubicación será un plan "dominó" con reubicación por fases a viviendas vacantes en Russell Terrace en la medida que vaya siendo posible. LHA reubicará permanentemente a los residentes que voluntariamente hayan seleccionado trasladarse al programa de HCV y a otras propiedades de viviendas pública según sea necesario para la reubicación al comenzar la fase de construcción y / o de la manera que haya viviendas disponibles.

Los residentes de la Fase I serán temporalmente reubicados en las unidades vacantes creadas por las reubicaciones permanentes o que hayan ocurrido por deterioro. Se prevé que la demolición y la reconstrucción de la Fase I durarán aproximadamente de 3-4 meses y tras la finalización, los residentes de la Fase II serán reubicados permanentemente en las viviendas recién construidas. LHA continuará con este efecto dominó hasta que todas las fases se hayan completado. Los hogares serán transferidos a viviendas recién construidas o rehabilitadas tan cerca como sea posible de sus viviendas actuales, dentro de las condiciones establecidas de la fase de construcción (las familias no serán colocadas delante de otros familias que necesitan reubicarse para abandonar la

siguiente fase de construcción) y la necesidad existente de "ajustar el tamaño" de vivienda requerida para las familias en las nuevas viviendas.

No se contempla ninguna fuente de subsidio para la reubicación además de la Ley de Reubicación Uniforme (URA, Uniform Relocation Act).

II. Ocupación del proyecto

Como se mencionó anteriormente, Russell Terrace A tiene actualmente 692 residentes. Las 162 viviendas incluyen 29 viviendas con personas de la tercera edad y 67 viviendas adaptadas con personas con o sin discapacidades. No hay ocupantes comerciales.

La mayoría de los residentes hablan español. Se proveerán documentos y servicios a todos los residentes para asegurar la continuación del servicio telefónico, eléctrico, de agua, de gas natural y de TV / internet (si corresponde). No hay otros asuntos particulares de cumplimiento de derechos civiles de los cuales la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Laredo (LHA) es consciente. Para evaluar las necesidades de los residentes, LHA designará un especialista en reubicación, que se reunirá individualmente con los residentes. Los residentes pueden contactar a nuestra especialista en reubicación Bertha Galván llamando al (956) 723-4662 o por correo electrónica a bertha@larha.org

A excepción de los residentes que optan por la reubicación permanente, los residentes serán tratados como reubicaciones temporales. Los residentes serán trasladados y se les proveerá un subsidio de reubicación además de vivienda temporal. Dado que los residentes serán reubicados por la Autoridad de Vivienda sin costo alguno, se proporcionará un subsidio de reubicación de \$ 100 a cada hogar reubicado bajo este Plan de Reubicación RAD.

III. Política de retorno a la residencia y re-ocupación

Se ofrecerá a todos los residentes en el proyecto Russell Terrace A a partir de la fecha del RCC, 10 de marzo de 2017, el derecho a regresar a Russell Terrace A y no serán re-examinados al momento de regresar a la vivienda nueva o rehabilitada. La secuencia en la cual los residentes podrán ocupar viviendas nuevas o rehabilitadas en cada fase se basará en la fase siguiente seleccionada para la reconstrucción / rehabilitación. En cada fase completada, los residentes serán ubicados en viviendas nuevas o rehabilitadas de acuerdo con el Plan Administrativo de la Sección 8 de LHA.

IV. Asistencia temporal de reubicación

Recursos de vivienda temporal

Los residentes que hayan mostrado interés en trasladarse permanentemente a otra propiedad de PHA o al programa HCV serán evaluados primero y podrán trasladarse después de la emisión del RCC y cumplir con los requisitos de notificación que apliquen, sujeto a disponibilidad de la unidad. La reubicación comenzará usando viviendas vacantes para alojar a los residentes temporalmente. A los residentes se les requerirá que se muden de su vivienda actual cuando se les notifique que hay disponible una vivienda de reubicación temporal en el proyecto. Estas viviendas serán viviendas públicas antes del cierre de RAD y viviendas de HPB bajo RAD (excepto que si la vivienda vacante temporal es una de las viviendas para las cuales se transfiere la ayuda a Casa Verde, la vivienda puede ser asistida por un vale HCV o HPB). Se hará todo lo posible para proporcionar a los residentes la mayor cantidad de tiempo factible para trasladarse a la vivienda de reubicación temporal. Para alojamientos temporales de reubicación dentro del mismo proyecto, excepto en cualquier caso de emergencia, los residentes recibirán un aviso con un mínimo de 30 días de anticipación.

LHA no prevé la necesidad de reubicaciones temporales fuera del proyecto. No obstante, en caso de que no existan viviendas temporales en Russell Terrace debido a un tamaño insuficiente de la unidad o por otras razones convincentes, LHA tomará las medidas necesarias para trasladar temporalmente a los residentes que lo requieran a otras viviendas públicas u otras unidades subsidiadas disponibles o con vales. Si se mudan fuera del sitio, los residentes generalmente recibirán un aviso con un mínimo de 45 días de anticipación. LHA debe notificar a HUD si la reubicación temporal fuera del proyecto durará más de 60 días.

Asignación de la reubicación temporal

Las viviendas de reubicación temporales en el proyecto se asignarán a los residentes de acuerdo con su composición familiar para ocupar las unidades vacantes de tamaño apropiado y las necesidades de la fase de construcción. Los residentes pueden ser alojados durante la reubicación temporal, pero serán reubicados en una vivienda completada de tamaño apropiado o pueden ser alojados en una vivienda que exceda el número de habitaciones requeridas de acuerdo con las reglas de RAD si no hay ninguna otra vivienda disponible.

Duración de la reubicación temporal

La rehabilitación / construcción del RAD se completará sin la necesidad de desplazar permanentemente e involuntariamente a cualquier residente a un lugar fuera del proyecto.

Se espera que la reubicación temporal no exceda más de un año.

Asistencia de empaque y mudanza

Todos los inquilinos recibirán materiales de empaque según sea necesario. Los residentes tendrán la opción de empacar ellos mismos o a petición se les proporcionará asistencia de empaque y desempaque. Los formularios de solicitud de asistencia de empaque se publicarán en el paquete de reubicación. LHA utilizará a su personal o a un tercero para trasladar a los residentes a una vivienda temporal. Debido a que los traslados de los residentes serán llevados a cabo por el LHA sin costo alguno para ellos, se proporcionará un subsidio de \$ 100 a cada hogar reubicado.

Almacenamiento

Si un residente decide almacenar sus pertenencias durante el período de reubicación temporal, una instalación de almacenamiento seguro y todos los costos asociados de almacenamiento durante el período de reubicación temporal serán pagados por LHA. Si por alguna razón al final de la rehabilitación / construcción, los artículos almacenados no son reclamados por el residente, los pagos por almacenamiento cesarán y se aplicará la ley respectiva a la disposición de la propiedad no reclamada.

Daño o pérdida

LHA será responsable de asegurar todas las reclamaciones resultantes de los daños sufridos a las posesiones de los residentes durante el proceso de traslado. Cualquier tercero deberá proporcionar un seguro apropiado para cubrir cualquier reclamo. LHA deberá proporcionar información por escrito a todos los residentes antes de una mudanza en relación con el proceso y el período de tiempo para presentar una reclamación en caso de que se produzcan daños.

Fuera del presupuesto

No se anticipan los gastos que estén fuera del presupuesto.

Contratos de renta

Los residentes ingresarán en un contrato de renta con el nuevo propietario (entidad relacionada sin fines de lucro de LHA) al cerrar la conversión a RAD y firmarán un nuevo contrato cada vez que sean reubicados a una nueva vivienda.

Costos de utilidades

LHA pagará los costos de transferencia de servicios públicos que estén a nombre del residente durante el período de reubicación temporal. LHA pagará por todas las tarifas de transferencia de servicios públicos para aquellos hogares que requieran más de una reubicación. El pago se realizará para transferencias de servicios públicos esenciales en el nombre de un miembro autorizado del hogar. Las utilidades esenciales incluirán

electricidad, gas, agua, alcantarillado, eliminación de basura, líneas telefónicas terrestres, televisión por cable / satélite e Internet. Las tarifas de transferencia de servicios públicos sólo se pagarán por las utilidades existentes por dicho servicio en la vivienda pública antes de la reubicación temporal. Si la desconexión de las utilidades da como resultado una demanda de un depósito para reconectar las utilidades, dicho depósito será pagado por el LHA al volver a conectar la utilidad. Sin embargo, no se hará ningún pago por facturas de servicios públicos atrasadas antes del comienzo del período de reubicación temporal.

Alojamiento razonable

LHA trasladará temporalmente a los residentes con discapacidades a una vivienda similar a la que ocupaban anteriormente.

V. Transferencia de asistencia

Russell Terrace A no incluye ninguna transferencia de asistencia.

VI. Opciones alternativas de vivienda y asistencia voluntaria de reubicación permanente

LHA ofrecerá las siguientes opciones voluntarias de reubicación permanente, además de la vivienda en Russell Terrace: traslado a otra vivienda pública disponible o traslado con un cupón de opción de vivienda (HCV). Estas opciones se ofrecen después de que el personal de LHA haya realizado entrevistas individuales con los jefes de familia para determinar la preferencia de los hogares para la reubicación. Tan pronto como sea posible ahora que LHA ha recibido el RCC, sujeto a los requerimientos de notificación aplicables y a la disponibilidad de subsidios o viviendas, los hogares que han elegido reubicar permanentemente a través del programa HCV o para otro proyecto de Vivienda Pública o Casa Verde una vez construidos serán reubicados. Los hogares que acepten la reubicación permanente voluntaria recibirán la misma asistencia de mudanza que se describe en la Sección IV de este plan de reubicación.

VII. Presupuesto de reubicación

El presupuesto de reubicación previsto es de aproximadamente \$ 300,000. Este monto se basa en los siguientes costos y montos estimados:

Presupuesto de gastos	Costo estimado
<i>Administración del Plan y Asesoramiento</i>	\$37,000
<i>Movimientos temporales</i>	\$177,202
<i>Reubicación permanente</i>	\$54,594
<i>Subsidio de reubicación</i>	\$16,200
Total de gastos estimados	\$284,996

Las cantidades pueden variar de acuerdo a los proveedores de servicios y las necesidades de reubicación.

VIII. Comunicaciones escritas y orales con individuos con discapacidades y personas con dominio limitado en el idioma inglés (LEP) y uso de lugares y espacios accesibles para reuniones

Para asegurar una comunicación efectiva con todos los residentes, personas con discapacidades y personas con dominio limitado en el inglés implicadas en el proceso de reubicación, LHA designará un especialista en reubicación que sea competente en inglés y español. Asimismo, asistirá a los residentes con necesidades especiales que requieran de asistencia durante la reubicación. Puede contactar a la especialista en reubicación Bertha Galvan llamando al (956) 723-4662 o por correo electrónico a bertha@larha.org

IX. Proceso de apelación

La evaluación de necesidades individuales del hogar que LHA debe completar antes del inicio de la reubicación guiará el plan de reubicación temporal. Se hará todo lo posible para atender las peticiones de los residentes. Sin embargo, puede no ser posible acomodar todas las solicitudes dentro de los límites de necesidades de construcción y horarios.

Antes de la conversión a RAD, las quejas que no se relacionen con la reubicación temporal serán procesadas de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos en la Política de Admisión de Viviendas Públicas de LHA y la Política de Ocupación Continua. Sobre la conversión de RAD, las quejas que no se relacionan con la reubicación temporal serán procesadas de acuerdo con las políticas y procedimientos establecidos en el Plan Administrativo de LHA para la Selección de la Vivienda.

Aunque LHA no prevé que habrá ningún residente desplazado según lo definido por el URA, la política de apelación en relación con la reubicación seguirá los estándares de apelación y agravio de la URA como se describe en 49 CFR 24.10. Aunque LHA no

anticipa que habrá ningún inquilino desplazado según lo definido por el URA, cualquier inquilino desplazado tendrá el derecho de pedir revisión cuando hay una queja con respecto a cualquiera de sus derechos a la asistencia de reubicación. Un inquilino tendrá sesenta (60) días para presentar una apelación ante LHA después de recibir una notificación por escrito de una determinación de inelegibilidad.

Todos los residentes que hayan recibido un aviso de las políticas de reubicación, los beneficios y los requisitos y se requieren para reubicar tendrán el mismo derecho de queja como todos los demás inquilinos con respecto a la Autoridad de Vivienda con respecto a la reubicación. Los procedimientos de queja de la LHA, en conjunto con los requisitos establecidos en la URA según corresponda, regirán todas las quejas presentadas.

X.	Certificación
-----------	----------------------

LHA certifica que cumplirá con los requisitos del Aviso de PIH 2016-17, los requisitos de URA, de vivienda justa y derechos civiles y la Sección 104 (d) del Programa de Vivienda y Desarrollo Comunitario de 1974, en la medida en que sea aplicable.