DESARROLLO DE LA COMUNIDAD

MEMORÁNDUM

Fecha: **17 de octubre de 2014**

A: **Comisión de Planificación y Zonificación**

De: **Dan Folke, Director de Planificación**

Asunto: **Enmienda Propuesta al Código: Informe del Impacto de Re-Localización y Ayuda de Re-Localización**

El mes de abril en una sesión de trabajo, el personal presentó información sobre el asunto de desalojamiento de residentes y la re-localización debido al re-desarrollo de la propiedad. La presentación ofreció una descripción general tocante que impacto tendrá el desalojamiento en las personas, parámetros del marco de la cuestión, un resumen de los programas existentes del estado, una descripción general del proceso de cambiar las zonas de Flagstaff, políticas aplicables del Plan Regional, ordenanzas modelo de la re-localización, y finalmente tres opciones a ser consideradas. El personal va a proveer una introducción parecida a la Comisión en la sesión de trabajo antes de revisar la enmienda de proyecto preliminar. El Concejo Municipal ofreció dirección tocante un enfoque local al desalojamiento y la re-localización que el personal ha intentado incluir en la enmienda.

El proyecto preliminar de la enmienda adjunto:

- Ofrece definición de “Viviendas Comparables”
- Requiere un Informe del Impacto de la Re-Localización (RIR) de solicitudes de cambios de zonas que desplaza residentes de un parque de casas fabricadas o propiedad residencial de multi-familias
- Identifica excepciones a RIR

- Establece un período para completar y distribuir el RIR a los residentes del tema

- Requiere una reunión distinta de la vecindad tocante el RIR

- Requiere aviso para los residentes de propiedad del tema con una copia del RIR y la Ordenanza de Re-Localización

- Requiere que los avisos sean en Español e Inglés

- Requiere que la propiedad se fije con un rótulo “de venta” si aplicable

- Requiere aviso a los residentes nuevos después de entablar la solicitud

- Requiere un aviso de 180 días de vacar las premisas (si se aprueba el cambio de zona)

- Establece el propósito de RIR

- Requiere un Especialista de Re-Localización

- Establece el texto del RIR

- Requiere una explicación de la ayuda de re-localización

- Permite consideración de dificultad económica

- Incorpora encuentres de cambio de zonas para aceptar el RIR y la ayuda de re-localización

- Requiere que un oficial de cumplimiento verifique que le ayuda de re-localización se ha completado antes de emitir los permisos de construcción

El programa propuesto de la enmienda es como lo que sigue:

22 de octubre – Sesión de trabajo de Planificación y Zonificación: introduce la enmienda propuesta
28 de octubre – Sesión de trabajo del Concejo Municipal: introduce la enmienda propuesta
29 de octubre – Audiencia pública de Planificación y Zonificación y recomendación al Concejo Municipal
3 de noviembre – Primera lectura de la Ordenanza por el Concejo Municipal
18 de noviembre – Secunda lectura de la Ordenanza por el Concejo Municipal

Texto Propuesto de la Enmienda al Código de Zonas
Informe del Impacto de la Re-localización y Ayuda de Re-Localización

Capítulo 10-80 Definiciones; Sección 10-80.20.030, Definiciones, "C":

Viviendas Comparables: Viviendas decentes, seguras y sanitarias que funcionalmente equivalen al lugar desplazado incluyendo pies cuadrados y número de recamaras, adecuado en tamaño para alojar ocupantes en una localización generalmente no menos deseable en relación con los servicios públicos, instalaciones comerciales y públicas, con razonable acceso al lugar de empleo de la persona un sitio típico en tamaño en un sitio de desarrollo residencial y dentro de los medios económicos de la persona desplazada.

Capítulo 10-20 Administración, Procedimientos y Ejecución;
Sección 10-20.50.040 Enmiendas al Texto del Código de Zonas y El Mapa de Zonas (Procedimientos) inserte el siguiente texto nuevo en una nueva Sub-Sección C.6

6. **Informe del Impacto de la Re-Localización (RIR)**

   a. **Aplicabilidad.**

      (1) Todas las solicitudes para una emienda al Mapa de Zonas de acuerdo con la División 10-20.50 que resultarán en el cierre de un parque de casas fabricadas o propiedad residencial de multi-familias y que desplaza residentes va a requerir presentación y aprobación de un Informe del Impacto de la Re-Localización (RIR) de acuerdo con las estipulaciones de esta Sección. Con la excepción de como se disponga de otra manera, esta Sección se deberá aplicar a todos los parques de casas fabricadas y/o edificios residenciales de multi-familias existentes y en el futuro.

      (2) Esta Sección no se le aplicará a:

         (a) Un parque de remolques de un dueño residente o condominio de multi-familias o

         (b) Bienes inmuebles de un dueño residente posiblemente desplazado; o

         (c) Un parque de casas fabricadas o un edificio residencial de multi-familias en cual el solicitante se ha comprometido en un contrato por escrito con el 100 por ciento de los hogares ofreciendo un plan de re-localización satisfactorio mutualmente. El solicitante deberá proveer copias de los contratos por escritos ejecutados por todas las partes.

         (d) Un proyecto de re-desarrollo propuesto que incluye unidades de viviendas comparables que primero se les ofrecerán a los hogares actuales y que provee viviendas comparables interinas durante la construcción.

   b. **Aplicación**
      El solicitante deberá completar un RIR, entablarlo con la División de Desarrollo de la Comunidad y la División lo estudiará junto con una solicitud para enmendar el Mapa de Zonas de acuerdo con esta Sección. El RIR se puede proveer con la presentación inicial o

durante que se completa la revisión. Sin embargo, el RIR tiene que proveer antes del comienzo, revisión substantiva de la enmienda del Mapa de Zonas solicitada. El paquete de solicitación deberá incluir toda la información especificada en esta sección y cualquier información suplemental requerida por el Director para poder llevar a cabo una revisión completa de la propuesta del solicitante en relación con la ayuda de la re-localización. Aceptación final del RIR se considerará en una audiencia pública y determinado por el Concejo Municipal junto con, y como parte de la solicitud de la enmienda del Mapa de Zonas. La revisión del RIR por el Concejo, por consiguiente, se basará en los descubrimientos requeridos para una enmienda del Mapa de Zonas establecidas en la Sección 10-20.50.040.F.

c. **Reunión de la Vecindad**
Además de una reunión de la vecindad requerida de las solicitudes de una enmienda del Mapa de Zonas (Sección 10-20.30.060), y antes de presentar un RIR el solicitante deberá celebrar un reunión de la vecindad para específicamente presentar, responder a preguntas y tomar comentarios del público tocante el RIR. Si diez (10) o menos hogares se han desplazado, la reunión de la vecindad de RIR se puede combinar con la reunión de la vecindad requerida para una enmienda del mapa. Si once (11) 0 más hogares se desplazan se requiere una reunión distinta. El solicitante deberá documentar los procedimientos de la reunión de re-localización y proveer un informe compatible con los requisitos que se encuentran en la Sección 10-20.30.060.F. El Director puede requerir reuniones adicionales de la vecindad.

d. **Aviso Requerido**
Los siguientes requerimientos del aviso son además de cualesquier requisitos de aviso del estado o local en relación con el cambio en uso de un parque de casas fabricadas o propiedad residencia de multi-familias debido al re-desarrollo que resulta del desplazo de los residentes. Todos los aviso requeridos se deberán proveer en Inglés y Español.

(1) Antes de la primera audiencia pública y después de la reunión de la vecindad de RIR se ha llevado a cabo el solicitante deberá proveer aviso por escrito a cada hogar existente de la propiedad del tema comparable con los requisitos que se encuentran en la Sección 10-20.30.080. (Aviso de Audiencia Pública). Además de los requisitos de texto que se encuentran en 10-20.30.080.A1 el aviso deberá incluir una copia del RIR propuesto y una copia de esta Sección del Código de Zonas, Sección 10-20-.50.040.C.6 (Informe del Impacto de la Re-Localización). Si la propiedad que se va a cambiar de zonas esta de venta o en plica, el dueño de la propiedad deberá fijar un rótulo "de venta" en un lugar llamativo para permitir a los residentes prospectivos nuevos estar consciente de la posible venta de la propiedad.

(2) Después de entablar un RIR con el Director, todos los posibles residentes nuevos de la propiedad de tema se les deberá dar aviso de que una solicitud se ha entablado y que cualquier residente nuevo entrando en la propiedad en tema después de entablar el RIR no puede estar elegible de recibir cualesquier beneficios de ayuda ofrecidos. Dicho aviso por escrito será proporcionado por el solicitante al residente prospectivo antes de la compra de una casa fabricada y/o ejecución de un contrato de alquiler o comienzo de la ocupación del residente, cualquier que ocurra primero. Una copia de dicho aviso se le deberá presentar a la Ciudad.

(3) El solicitante deberá proveer aviso a lo menos de 180 días antes de la fecha de que los dueños de remolques y los residentes del parque de casas fabricadas o complejo residencial de multi-familias se les requiera vacar los premisos, el solicitante deberá proveer aviso por escrito de la terminación de tenencia, entregado en persona o enviada por correo registrado o certificado a todos los residentes. Este aviso se puede combinar, cuando aplicable, con el aviso requerido por los Estatutos Revisados de Arizona Sección 33-1476.01, como pueda ser enmendada.

e. **Informe del Impacto de la Re-Localización**

(1) **Propósito**
El propósito del Informe del Impacto de la Re-Localización (RIR) es de identificar los hogares desfavorecidos y de opciones de viviendas reducidas debido a los ingresos, edad, incapacidad, u otras circunstancias, evalúa las necesidades de los residentes desplazados, provee detalles tocante la ayuda de re-localización ofrecida por el solicitante, e identifica la ayuda disponible para los hogares de la *Ley de Arrendatario y Arrendador Residencial de Parques de Remolques de Arizona.*

(2) **Especialista de Re-Localización**
El solicitante deberá elegir un Especialista de Re-Localización quien puede comunicarse con todas las personas posiblemente desplazadas, para preparar un RIR en relación con el propuesto cambio de uso y el impacto de hogares desplazados.

(3) **Texto del Informe Requerido**
El RIR deberá contener, pero no es necesario ser limitado a la siguiente información:

(a) Una descripción legal de la propiedad de tema.

(b) El nombre e información de contacto del Especialista de Re-Localización y la fecha de la preparación del RIR.

(c) La condición de la propiedad y del solicitante; por ejemplo si la propiedad es de venta, bajo contrato, en plica; si el solicitante es el dueño de la propiedad, contrato de compra, u otro agente autorizado.

(d) Una descripción del proyecto de la enmienda propuesta al Mapa de Zonas y el programa propuesto del cambio de uso o cierre.

(e) Un mapa de proximidad que identifica la propiedad de tema dentro de la vecindad circunvecina; un plan de sitio que incluye la localización de las estructuras, puntos de acceso, calles de alrededor, servidumbres, servicios públicos y otras características en el sitio y amenidades; y una descripción detallada de la condición de la propiedad de tema.

(f) El número de espacios de casas fabricadas o unidades de viviendas, en la propiedad del tema y el arrendamiento actual o tasa de arrendamiento de cada espacio o unidad de vivienda, incluyendo todos los servicios públicos de cuentas distintas por la propiedad de los residentes y cualesquier servicios públicos que se pueden incluir en e arrendamiento o tasa de alquiler del espacio o unidad.

(g) Identifica las necesidades de alojamiento físico tal como baños de ADA, rampa de ADA, animales de ayuda/de servicio y alojamiento parecidos requeridos por los residentes.

(h) La localización de viviendas comparables, si casas fabricadas o unidades de viviendas, incluyendo los nombres de las propiedades, número de espacios o unidades de viviendas, número de vacancias, tasas de arrendamiento y término, proximidad a la propiedad de tema (residencia actual), políticas en relación con la edad u otras limitaciones impuestas sobre los residentes de propiedades comparables, limitaciones sobre los tipos de casas fabricadas que se aceptan en la propiedad y las amenidades que ofrece. La proximidad de servicios tal como paradas de tránsito público, FUTS, tienda de abarrotes, guardaría infantil, escuelas e instalaciones médicas. Se requiere que toda la información sea actual a partir de la fecha de la preparación del RIR.

(i) Para casas fabricadas solamente de tenedores del parque de casas fabricadas:

- Para cada casa fabricada dentro de la propiedad de tema, el número del espacio, fecha de fabricación, tipo, lo ancho y tamaño en pies cuadrados, y número de recamaras.

- Una determinación del número total de casas fabricadas a ser re-localizadas a un parque de casas fabricadas comparable. Esto deberá incluir casas fabricadas que califican para ser re-localizadas bajo la *Ley de Arrendatario y Arrendador Residencial de Parques de Remolques de Arizona.* Se deberá proveer una explicación para determinaciones no de re-localizar una casa fabricada o re-localizarla a un tipo diferente de unidad de vivienda.

- Una determinación de cuales casas fabricadas no se pueden re-localizar y por consiguiente se deben considerar abandonadas y elegibles para un derecho de abandonamiento como determinado por la *Ley de Arrendatario y Arrendador Residencial de Parques de Remolques de Arizona.* La base de conclusión que una casa fabricada y toda la propiedad fija relacionada no se puede re-localizar a un parque de casas fabricadas razonablemente comparable.

- Una explicación de cualquier ayuda de re-localización que el solicitante intenta proveer por el costo de re-localizar las casas fabricadas a lugares disponibles. La explicación deberá incluir si el solicitante intenta pagar por los costos de físicamente mudar o reemplazar los mejoramientos exteriores de una casa fabricada y mejoramientos móviles tal como porches, escalones , rampas accesibles, cocheras, accesorios de estructuras, guard apolvos y afianzadas. La explicación deberá identificar los beneficios proveídos por la *Ley de Arrendatario y Arrendador Residencial de Parques de Remolques de Arizona* y aquellos proveídos directamente por el solicitante. La explicación de ayuda también deberá incluir los costos propuestos, si los hay, de empacar, de mudarse, y desempacar de toda la propiedad personal. El programa proveyendo los beneficios de la ayuda de re-localización y el nombre, dirección e información de comunicación de la persona de mudanzas de la casa fabricada.

(j) Solamente para multi-familias residenciales:

- Para cada unidad residencial de multi-familias, el número de la unidad, el tamaño en pies cuadrados, y el número de recamaras.

- El número total de hogares a ser re-localizados a una unidad de vivienda comparable y la base sobre cual se basa la determinación.

- Una explicación de cualquier ayuda de re-localización que el solicitante intenta proveer por el costo de re-localizar los hogares identificados a unidades de vivienda disponibles de viviendas comparables. La explicación de ayuda también deberá incluir los costos propuestos, si los hay, de empacar, de mudarse, y desempacar de toda la propiedad personal.

(k) Una lista de cualquier ayuda adicional propuesta para mitigar los impactos adversos de desalojamiento sobre cada hogar. Medidas adicionales pueden incluir diferencial de renta, costos de transportación y otros gastos ocasionados por el desalojamiento.

(l) El solicitante puede proveer información para considerar que la ayuda de re-localización es económicamente viable. Si el solicitante no intenta proveer ayuda de re-localización el solicitante deberá incluir documentación financiara adecuada mostrando dificultad económica.

f. **Descubrimiento Requerido**
El RIR se considera como cualquier otra parte de una solicitud de la enmienda del Mapa de Zonas y se aprueba al mismo tiempo y bajo los mismos descubrimientos como lo que queda de la Sección 10-20.50.040.F. de la solicitud. No se requieren ningunos descubrimientos distintos de aceptación del RIR.

g. **Verificación de Ayuda de Re-Localización**
La Ciudad va a proveer una lista de los agentes capacitados para servir como oficiales de cumplimiento para comprobar y documentar que toda la ayuda de re-localización se ha proveído y completado como aceptado por el Concejo Municipal. La ayuda de re-localización se deberá completar antes de la emisión de derrumbo, nivelación o permisos de construcción. El solicitante será responsable por todos los costos relacionados con el oficial de cumplimiento.

h. **Condiciones de Aprobación**
Al aceptar un RIR, el Concilio puede imponer condiciones en conjunción con la enmienda del Mapa de Zonas.