



LA ESCUELA ELEMENTAL DE BROOKLYN/KIMBROUGH

Suplemento Final del Plan de Reubicación

El Distrito de las Escuelas de San Diego

**Administración de las Facilidades
El Centro de Mantenimiento y Operaciones
4860 Ruffner Street
San Diego, CA 92111-1522**

**Preparado por:
Overland Resources, Inc.
24422 Avenida De La Carlota, Suite 275
Laguna Hills, CA 92653
(800) 901-5263**

10 septiembre 2002

MESA DE CONTENIDOS

Introducción	1
---------------------------	----------

LUGAR DE PROYECTO Y SU DESCRIPCIÓN

Área de proyecto.....	2
Descripción de proyecto	2
Fotografías del proyecto	4

IMPACTO RESIDENCIAL DE REUBICACIÓN Y RECURSOS DE REEMPLAZO

Evaluación de Necesidades.....	5
Ocupantes Residenciales del Proyecto	5
Necesidades Especiales.....	7
Las Preferencias del Área de Reubicación y Las Necesidades	7
Sitios Residenciales de Reemplazo.....	8
Sección de Vivienda Temporal	8
Participación de los Ciudadanos / Repaso del Suplemento	9
Las Fechas Proyectadas del Desplazamiento.....	9
Costos Estimados de Reubicación	9

APÉNDICES

Apéndice A	Sección de Comentarios	10
------------	------------------------	----

INTRODUCCIÓN

En el 11 de septiembre 2001, la Junta de Educación del Distrito Escolar de San Diego (Junta) ha aprobado una localidad para la adquisición y desarrollo de La Escuela Elemental propuesto de Brooklyn/Kimbrough utilizando fondos de Proposición MM. Como resultado, el Distrito Escolar de San Diego (Distrito) ha retenido los servicios de Overland Resources, Inc. a preparar un Plan de Reubicación (Plan), que fue completado y aprobado por la Junta en el 12 de febrero 2002 (vea Plan adjunto).

En el 11 de junio, la Junta ha aprobado un cambio de la localidad excluyendo aproximadamente dos acres del espacio de cañon y incluyendo aproximadamente un acre adicional de propiedades residenciales.

El Distrito ha retenido los servicios de Overland Resources, Inc. para preparar un Suplemento del Plan de Reubicación (Suplemento) **para incluir las propiedades residenciales adicionales** que son requeridas a soportar las necesidades del Distrito. El propósito del Suplemento es proveer el Distrito con información tocante al impacto potencial que tendra el proyecto con los ocupantes en las áreas afectadas. El Suplemento ofrece:

- Los resultados de la evaluación de necesidades de los ocupantes del área.
- Una encuesta de viviendas disponibles de reemplazo.
- Costos estimados de reubicación

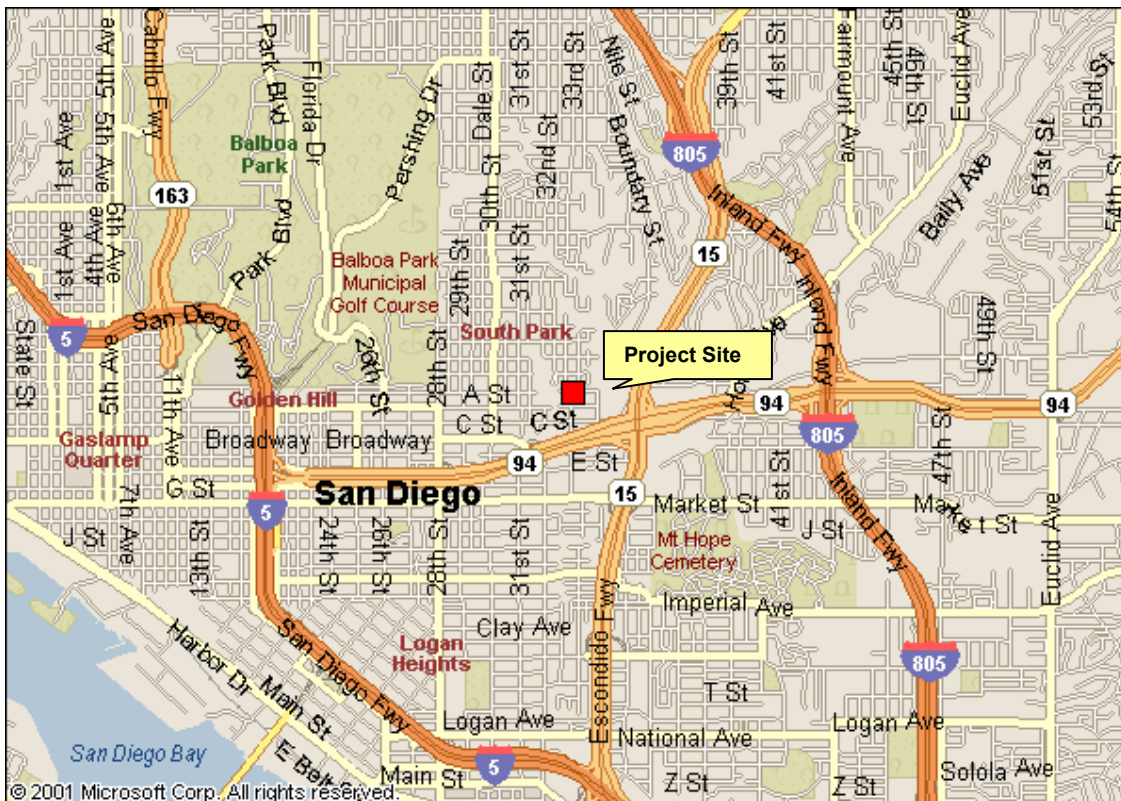
El Suplemento está organizado entre dos secciones. La primera da un resumen del área del proyecto propuesto y fotos relacionados con la obra. La segunda sección describe el impacto potencial de reubicación sobre las necesidades de los presentes ocupantes y examina los recursos disponibles de viviendas de reemplazo que existen para sus necesidades. Ésta sección provee tambien los costos adicional de reubicación del área extendido del proyecto.

LUGAR DE PROYECTO Y SU DESCRIPCIÓN

Área de Proyecto

El proyecto propuesto está localizado en la Comunidad de Golden Hills de la Ciudad de San Diego, Condado de San Diego, California, aproximadamente una cuarta de milla al oeste del Interestado 15 (I-15) y menos de una cuarta de milla al norte de la Autopista de Martin Luther King Jr. (94). Figura 1 abajo representa el área regional del proyecto.

Figura 1: Mapa de Área Regional del Proyecto

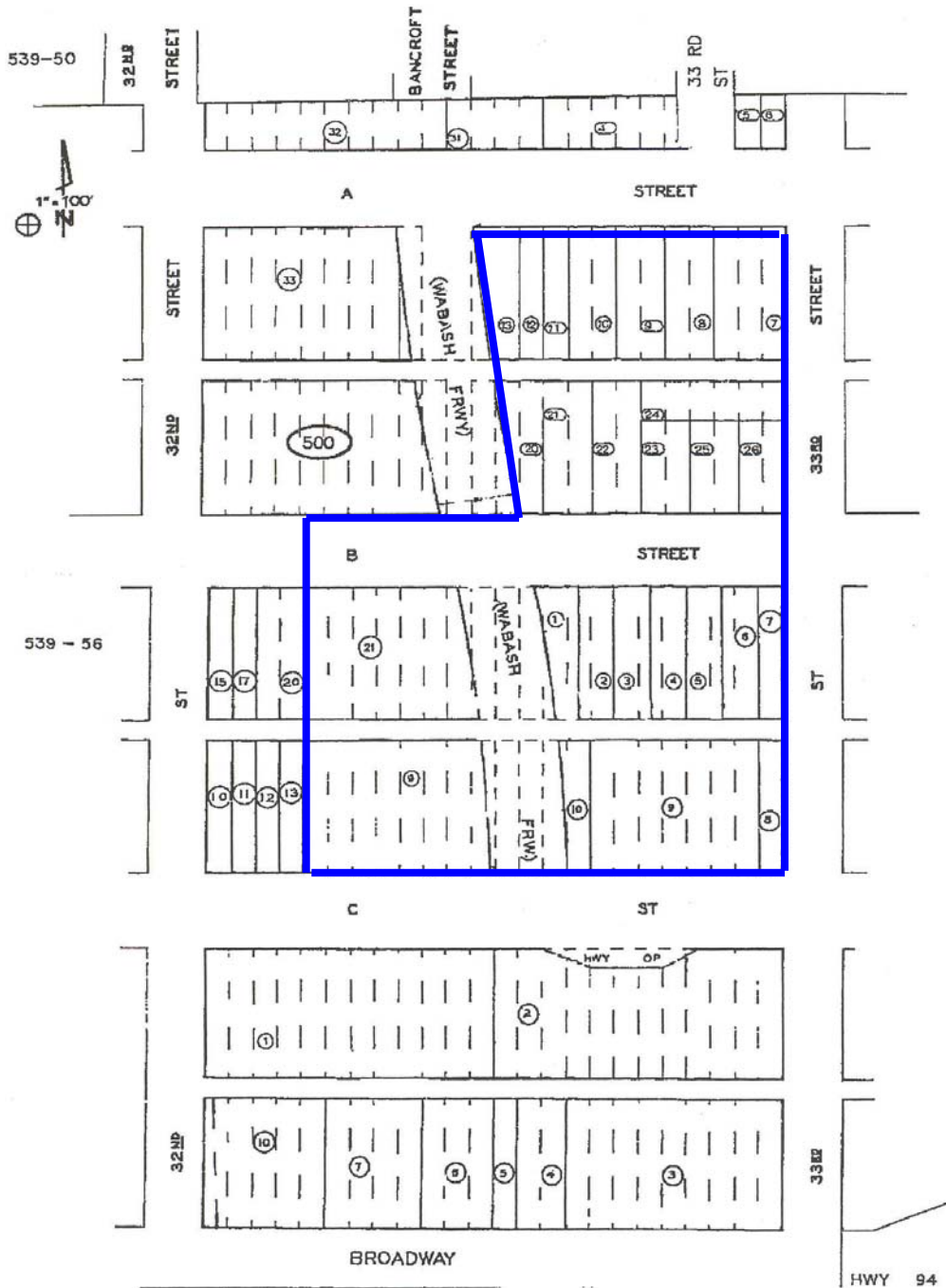


Descripción del Proyecto

El Distrito ha propuesto un cambio en la adquisición de la propiedad necesaria a terminar la construcción de La Escuela Elemental de Brooklyn/Kimbrough. Éste cambio de la localidad excluye aproximadamente dos acres del espacio del cañon identificado en el diseño original y incluye la adición de aproximadamente un acre de propiedades residenciales. El proyecto propuesto ahora incluirá aproximadamente 6.55 acres. También el proyecto implica la demolición y/o la extracción de las residencias que existen, la reubicación de los ocupantes que existen, el cierre de una porción de la Calle "A" y un callejon entremedio de la Calle 32 y la Calle 33, y el desarrollo y funcionamiento de una escuela elemental pública.

El sitio del proyecto generalmente está al borde de la Calle A hacia el norte, la Calle 33 hacia el este, Calle C al sur y la Calle 32 hacia el oeste, como representa en la Figura 2 abajo.

Figura 2: Mapa de Plat del Tasador de Impuestos Representando el Área del Propuesto Proyecto.



Fotografias del Proyecto



Una Residencia Sencilla de Familia – Calle “A”



Calle “A” al oeste

Impacto Residencial de Reubicación y Recursos de Reemplazo

Evaluación de Necesidades

Una encuesta fue conducida para entender las características y necesidades de reubicación de los ocupantes en el área del proyecto propuesto. La información fue obtenida conduciendo entrevistas breves con la mayoría de los ocupantes como fue posible. Esfuerzos substanciales se hicieron para avisar a todos los ocupantes. Todos los ocupantes se les mando una notificación escrita solicitando una entrevista. Además, de puerta a puerta y por teléfono se hizo el intento de entrevistar a todos los ocupantes. Cada ocupante fue animado a responder para asegurar que sus necesidades fueran consideradas en el Suplemento. Las entrevistas fueron conducidas en español y inglés como fue necesario.

Al tiempo de las entrevistas (junio y julio, 2002) fueron identificadas 11 unidades residenciales. De éstas unidades, por lo que parece, todos tienen ocupantes. Entrevistas personales fueron conducidas con 10 de las 11 viviendas residenciales.

Ocupantes Residenciales del Proyecto

Con éxito se entrevistaron más de 91 por ciento de los ocupantes residenciales. Para el propósito de terminar el Suplemento del Plan, nosotros asumimos que los datos de las viviendas entrevistadas representan adecuadamente en su totalidad la población desplazada. Asumiendo un promedio de 3.1 personas por vivienda (el promedio de la densidad de las viviendas entrevistadas), el total numero potencial de ocupantes desplazados del área del proyecto fuera 34 personas.

Ocupancia

Identificamos tres casas ocupadas por sus dueños y ocho casas ocupadas por inquilinos. Ocupancia es muy importante en reubicación por dos razones: para entender las necesidades de cada ocupante y hacer un estimado del tipo de beneficios que cada ocupante tiene el derecho a recibir.

Tabla 1: Término de la Ocupancia (Viviendas Residenciales)

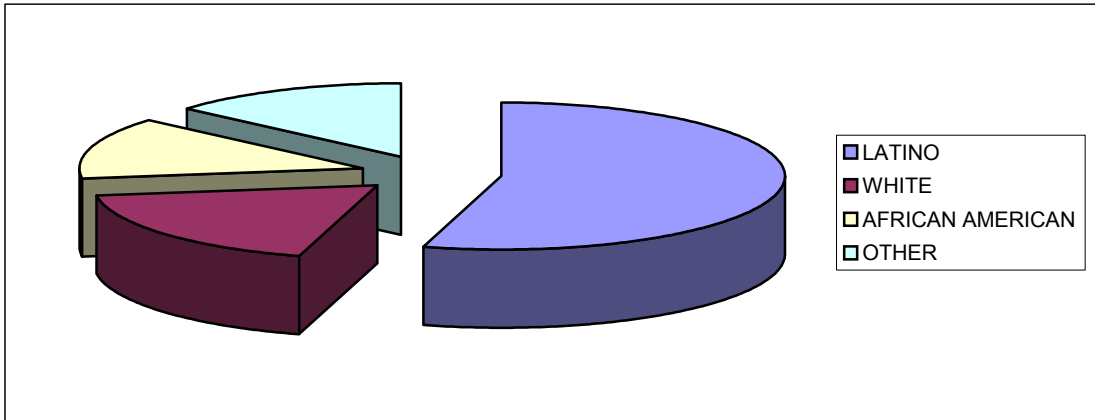
Periodo de Tiempo	# de Viviendas	% de Viviendas
Menos de 1 año	0	0%
1-5 años	4	36.5%
5-10 años	1	9.0%
10-15 años	0	0%
15-20 años	1	9.0%
20-30 años	4	36.5%
Más de 30 años	1	9.0%

Aproximadamente 62% de los ocupantes tienen más de cinco años viviendo en ésta localidad y más de una mitad tiene viviendo en el área más de veinte años.

Afiliación Etnica

La afiliación étnica de las personas viviendo en el área del proyecto es un aspecto muy importante en el proceso de reubicación. Muchas veces, el mayor parte de los ocupantes del proyecto expresan su deseo de mudarse a una comunidad similar; entendiendo un grupo étnico de un área de reemplazo es un aspecto muy importante identificar una comunidad similar. En la Figura 3 abajo, se representa la mayoría de viviendas entrevistadas están ocupadas por Latinos.

Figura 3: Étnica de Las Viviendas



Idioma

Como representa en la Tabla 2 abajo, español es el idioma principal de casi la mitad de las familias entrevistadas. Overland tiene miembros de su personal que se habla español con facilidad que ayudaron con las entrevistas. Si el proyecto procede, esfuerzos parecidos serán utilizados para cumplir con las necesidades del idioma de los ocupantes del proyecto durante el proceso actual de reubicación.

Tabla 2: Idioma Principal de los Residentes de Viviendas

Idioma	Porcentaje
Español	44%
Inglés	56%

Ingresos

El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de Los Estados Unidos (HUD) establece limites de ingresos para determinar la elegibilidad de la Programa de Sección 8 de HUD, una programa de vivienda. Éstes limites tambien son considerados para determinar la elegibilidad de Vivienda de Ultimo Recursos.

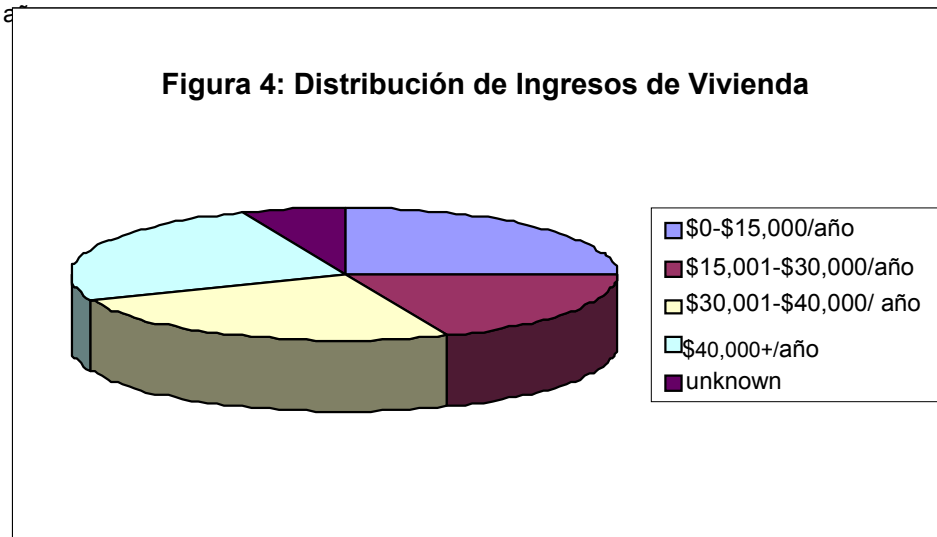
Tabla 3: Limites de los Ingresos de la Vivienda y Desarrollo Urbano, Condado de San Diego, abril 2000

Establecidos	Numero de Personas en la Familia							
	1	2	3	4	5	6	7	8
Ingresos Muy Bajo	\$19,900	\$22,750	\$25,600	\$28,450	\$30,750	\$33,000	\$35,300	\$37,550
Ingresos Bajo	\$31,850	\$36,400	\$40,950	\$45,500	\$49,150	\$52,800	\$56,450	\$60,100
Ingreso Medio	\$39,850	\$45,500	\$51,200	\$56,900	\$61,450	\$66,000	\$70,550	\$75,100
Ingreso Moderado	\$47,800	\$54,650	\$61,450	\$68,300	\$73,750	\$79,250	\$84,700	\$90,150

Source: FY 2001 HUD Income Limits, April, 2001.

Nos fue posible obtener información de los ingresos de más de 91 por ciento de las viviendas ocupadas. Un resumen de sus ingresos medios al año se representa en Figura 4 abajo. Después de utilizar la Tabla 3 arriba, se ajustaron los datos de ingresos en el tamaño de familia de las viviendas del proyecto. Determinamos que tres viviendas del área del proyecto califican como Ingresos Muy Bajos, cuatro califican como Ingresos Bajos, tres viviendas tienen ingresos arriba de los Ingresos Moderados, y uno de las viviendas que no fue determinado.

Figura 4: Distribución de Ingresos de Vivienda



Necesidades Especiales

No identificamos ningunas ocupantes residenciales del área del proyecto propuesto con discapacidades físicas.

Las Preferencias del Área Residencial de Reubicación y Las Necesidades

La mayoría de las familias indicaron el deseo de permanecer en su comunidad inmediata de Golden Hill/el Parque del Sur. Varias familias indicaron la posibilidad de mudar de casa a National City, North Park, Moreno Valley y el área de South Bay.

Tabla 4 abajo se representa un resumen de los recursos necesarios de viviendas de reemplazo para las 11 viviendas ocupadas dentro del área del proyecto propuesto.

Tabla 4: Resumen de los Recursos Necesarios

Inquilinos	Número de Recámaras	Número Que Se Necesitan
Residencias Sencillas de Familias	2	6
	3	2
Ocupantes/Dueños	Número de Recámaras	Número Que Se Necesitan
Residencias Sencillas de Familias	2	1
	3	2

Las reglas de Reubicación requieren que todas las viviendas de desplazo necesita reubicarse a una vivienda con suficiente espacio para asegurar una vivienda decente, segura y sanitaria. Al presente, ningunas de las familias que fue entrevistadas tiene condiciones de superpoblado. Si ésto cambia al comenzar el proceso de reubicación, la vivienda recibira asistencia para obtener una vivienda de reemplazo con más recámaras de que al presente ocupa.

Fue indicado antes que el proyecto propuesto causara el desplazamiento de tres dueños ocupantes y ocho viviendas de inquilinos. Ésta sección del Suplemento identifica las posibilidades que hay de reemplazo para los ocupantes del proyecto. Poco tiempo después de las entrevistas, se llevo a cabo una encuesta para identificar viviendas disponibles de reemplazo cerca del proyecto propuesto. La información de las viviendas en el área se incluye una representación general de viveindas disponibles. Como cualquier encuesta de recursos, los resultados reflejan las condiciones al momento de la encuesta. Las posibilidades adjuntas pueden o no pueden estar disponibles al momento del desplazamiento. Los resultados de recursos son una indicación y no un pronóstico de circunstancias del mercado en el futuro.

La búsqueda para viviendas de reemplazo fue limitada al Condado de San Diego, dentro de cinco millas de la localidad del proyecto. La encuesta siguiente de viviendas disponibles se condujo del mes de junio hasta el principio de julio 2002. La encuesta utilizó anuncios de los periódicos locales, agentes de bienes y raíces, el internet, búsquedas de servicios de listas multiples, compañías de administración de propiedades, guias de apartamentos y viviendas, búsqueda en coche y la lista de viviendas de Sección 8 que es disponible.

Sitios Residenciales de Reemplazo

Tabla 5: Un resumen de las posibilidades potenciales de reemplazo localizadas.

Inquilino	Número de Recámaras	Número Que Necesita	Número Que Encuentra	Escala de Precio
Residencia Sencilla	2	6	8	\$950-\$1,300/mo.
	3	2	7	\$1,100-\$1,800/mo.
Ocupante/Dueño	Número de Recámaras	Número Que Se Necesita	Número Que Se Encontro	Escala de Precio
Residencia Sencilla	2	1	4	\$269,000-\$399,500
	3	2	11	\$299,900-\$455,000

Consideraciones Especiales

Dos de los ocupantes del proyecto utilizan la Programa de Sección 8 de HUD. Al tiempo de la encuesta de vivienda, habia nueve viviendas disponibles de Sección 8 a rentar dentro de 5 millas del área del proyecto.

Tambien hemos identificado por lo menos uno negocio dentro de una de las viviendas del Proyecto que hemos incluido en el prosupuesto.

Sección de Vivienda Temporal

No se espera que se necesita viviendas temporales. Si tal necesidad surge, el Distrito responderá apropiadamente y en conforme con las reglas.

Participación de los Ciudadanos / Repaso del Suplemento

Éste suplemento será puesto en varios sitios públicos a estar disponible a cada vivienda y al publico para treinta (30) días por mandato. Comentarios al Suplemento estarán incluidos en el Suplemento Final del Plan de Reubicación antes de presentarlo para la aprobación de la oficina governmental del Distrito. Una copia del Suplemento aprobado estará adelantado al Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad de California (HCD).

Las Fechas Proyectadas del Desplazamiento

Cada vivienda recibirá una notificación de 90 días antes de tener que dejar vacante la vivienda. Éstas notificaciones no se mandarón a los residentes ocupando el área extendido del proyecto antes del mes de noviembre 2002.

Costos Estimados de Reubicación

El Distrito preve utilizar los fondos de la Proposición MM. Cualquiera y toda ayuda financiera será proveido.

La cantidad estimada no se debe intepretar como firme, “no exceder,” ó los beneficios actuales. El estimado está basado por los datos obtenidos por las entrevistas con los ocupantes, el proyecto actual, viviendas disponibles de reemplazo, estimación de gastos de mudanza, y el criterio y experiencia del personal de Overland Resources, Inc. La estimación no incluye ninguna provision de honorarios profesionales necesarios iniciar la Programa de Asistencia de Reubicación.

Costo estimado en total de este proyecto de reubicación:

Si al tiempo de desplazamiento, hay viviendas comparables y disponibles de Sección 8:

\$350,000
<u>35,000</u> (10% Contingencia)
\$385,000

Si al tiempo de desplazamiento, NO hay viviendas comparables y disponibles de Sección 8:

\$456,000
<u>45,600</u> (10% Contingencia)
\$501,600

APÉNDICE A
SECCIÓN DE COMENTARIOS

No fueron comentarios públicos en contestación a este Suplemento por ni el Distrito de las Escuelas de San Diego ni Overland Resources, Inc. por el fin de un período de treinta (30) días de repaso público (12 julio 2002 – 12 agosto 2002).