

A U T O



T E M P

**Apartamentos de Woodland Park
del Área de Mejoras de Euclid,
East Palo Alto, CA**

PLAN DE REUBICACIÓN

BORRADOR, 6 de septiembre de 2022

Preparado para

**Woodland Park Communities
5 Newell Court
East Palo Alto, CA 94303**

Por

**Autotemp
373 4th Street Suite 2A
Oakland, CA 94607**

Febrero de 2022

RESUMEN EJECUTIVO

Sand Hill Property Company (Sand Hill) adquirió los apartamentos de Woodland Park en febrero de 2016. Con el tiempo, Sand Hill reconoció la necesidad de remodelar un pequeño porcentaje de unidades obsoletas debido al alto nivel de mantenimiento postergado.

Antes y después de la solicitud previa a la ciudad de East Palo Alto, Sand Hill se empezó a reunir con los residentes del Área de Mejoras de Euclid junto con las partes interesadas de la comunidad. Se elaboraron los principios básicos centrados en la comunidad utilizando el Plan del área de Westside y los comentarios de los residentes y las partes interesadas. Consulte la Sección 2(A) a continuación.

Luego, otras reuniones con los residentes y las partes interesadas llevaron al desarrollo y perfeccionamiento de los Compromisos de reubicación que guían este Plan de reubicación. Estos compromisos incluyeron el proceso de aviso y selección de Apartamentos de Reemplazo; la asistencia en la mudanza por parte de una empresa de mudanzas profesional con licencia y asegurada; el derecho de regresar a los apartamentos recién construidos; y el compromiso de “no desplazamiento”.

En otoño de 2019, se presentó el programa de “Mudanza opcional solicitada por el inquilino” a los residentes. Luego le siguieron los Compromisos de reubicación originales. Veintinueve familias aprovecharon este programa y se mudaron a los apartamentos “listos para mudarse” dentro de los apartamentos de Woodland Park. De acuerdo con los Compromisos de reubicación originales, estos apartamentos contienen el mismo número de dormitorios y estacionamientos que su apartamento anterior. Además, el hogar sigue pagando la misma Renta Estabilizada.

Ahora, este Plan de reubicación está siendo sometido a la aprobación con los derechos de las Mejoras de Euclid. El Plan se basa en los Compromisos de reubicación originales. Además, la ciudad de East Palo Alto ha solicitado ciertos compromisos adicionales, que se agregaron a este Plan de reubicación y se expusieron en los Compromisos de reubicación ACTUALIZADOS. Consulte la Sección 3(B) y 3(C).

Cada hogar tendrá la siguiente opción de vivienda:

Opción A: Permanecer en Woodland Park con Derecho de Regreso. Mudaremos su hogar, sin costo alguno para usted, a un apartamento de reemplazo en el mismo vecindario a la misma Renta Estabilizada que de otro modo estaría pagando si no hubiera pasado nada. (En el caso improbable de que no haya disponible para usted un Apartamento de Reemplazo del mismo tamaño o más grande dentro de Woodland Park, lo ayudaremos a encontrar una unidad comparable hasta que el apartamento con Derecho a Devolución esté disponible). Tendrá derecho a volver a una nueva unidad con derecho de regreso, a la misma Renta Estabilizada que de otro modo estaría pagando si no hubiera pasado nada, en las Mejoras de Euclid cuando se hayan construido. Esto incluye el beneficio de mudanza que se describe a continuación. Si usted regresa a un apartamento con Derecho de Regreso, usted recibirá un incentivo Anti-Desplazamiento.

Opción B: Mudarse a Otro Lugar con Derecho de Regreso. Puede elegir irse de Woodland Park y mudarse a otra vivienda que encuentre por sí mismo. Tendrá derecho a volver a una nueva unidad con derecho de regreso y a la Renta-Stabilizada que de otro modo estaría pagando si no hubiera pasado nada, en las Mejoras de Euclid cuando hayan sido construidas. Esto incluye el beneficio de mudanza que se describe a continuación. Si usted regresa a un apartamento con Derecho de Regreso, usted recibirá un incentivo Anti-Desplazamiento.

Opción C: Mudarse a Otro Lugar, Renunciar al Derecho de Regreso Y Recibir el Pago de Reubicación. Puede optar por irse de Woodland Park, renunciar a su derecho de regreso a una nueva unidad con derecho de regreso en las Mejoras de Euclid y, en cambio, recibir Pago de Reubicación. El pago se proporcionará a los inquilinos que deban mudarse como resultado de las Mejoras de Euclid y se calculará de acuerdo con el artículo 14.08.060(A) del Código Municipal para cada adulto y menor emancipado. El Pago de Reubicación base para un inquilino con menos de dos años de ocupación es \$9910,82. El Pago Base de Reubicación para un inquilino con dos o más años de ocupación es de \$13 214,42. El Pago Total de Reubicación de un inquilino también puede incluir uno o más Beneficios para Inquilinos que Califican. Un inquilino de Bajos Ingresos, Discapacitado, de Edad Avanzada, Dependiente o con una Enfermedad Terminal recibiría un Beneficio para Inquilino que Califica. de \$3303,61 por cada categoría de pago adicional que se aplica al inquilino que recibe el Pago de Reubicación. Estos montos reflejan el monto de 2021. Los montos reales se ajustarán por el índice de precios al consumidor del año anterior a la fecha de pago. Esto incluye un beneficio de mudanza que se describe a continuación.

Cada hogar, independientemente de la opción de vivienda elegida, también tendrá la siguiente opción de beneficio de mudanza:

Elección 1: Woodland Park pagará y organizará su mudanza dentro de East Palo Alto. Los servicios de una empresa de mudanzas con licencia se le proporcionarán sin costo alguno para usted. La empresa de mudanzas con licencia estará asegurada y utilizará sus propias cajas para empacar y trasladar todas sus pertenencias.

Elección 2: usted organiza y paga a una empresa de mudanzas. Woodland Park reembolsará sus costos reales de mudanza hasta la cantidad de \$3303,61 cuando proporcione los recibos de los gastos de mudanza (esto refleja el monto de 2021; el monto real se ajustará según el índice de precios al consumidor).

Elección 3: usted hace la mudanza. Woodland Park proporcionará un Pago de Asistencia de Mudanza de \$1982,16 (esto refleja el monto de 2021; el monto real se ajustará según el índice de precios al consumidor).

Se prevé que este Plan sea aprobado a principios de 2022. Después de su aprobación, el proceso de reubicación se llevará a cabo en el momento apropiado y en las etapas indicadas en este Plan.

Índice

- I. Introducción (pág. 5)
 - A. El proyecto (pág. 5)
 - B. El promotor inmobiliario (pág. 8)
 - C. El consultor de reubicación (pág. 8)

- II. Políticas y principios aplicables (pág. 8)
 - A. Principios básicos centrados en la comunidad (pág. 9)
 - B. Principios rectores del plan del área de Westside (pág. 10)

- III. Compromisos y Plan de reubicación actualizados (pág. 12)
 - A. Definiciones (pág. 12)
 - B. Compromisos de reubicación originales (pág. 14)
 - C. Compromisos de reubicación actualizados (pág. 16)
 - D. Compromiso de colaboración (pág. 25)
 - E. Programa de asistencia para la reubicación (pág. 26)
 - F. Recursos de vivienda de reemplazo (pág. 26)
 - G. Fases (pág. 26)
 - H. Garantías y normas del programa (pág. 27)
 - I. Recursos (pág. 27)
 - J. Fechas previstas de la implementación (pág. 28)

Anexos

Anexo 1: Ejemplo del proyecto de comunicaciones con inquilinos afectados

- Aviso de aprobación del Plan de reubicación
- Aviso de terminación de arrendamiento
- Aviso de elección de inquilino y apartamento de reemplazo
- Recordatorio: elección del inquilino
- Carta al inquilino sobre la selección del apartamento de reemplazo
- Carta final al inquilino que asigna el apartamento de reemplazo
- Anexo de arrendamiento del apartamento de reemplazo
- Carta al programa de estabilización de rentas con respecto al cambio de arrendamiento (apartamento de reemplazo)
- Carta sobre el pago de reubicación
- Carta al programa de estabilización de rentas sobre el pago final de reubicación
- Aviso de derecho de devolución
- Formulario de elección de derecho de devolución
- Recordatorio: elección del derecho de regreso
- Anexo de arrendamiento de derecho de regreso
- Carta al programa de estabilización de rentas con respecto al cambio de arrendamiento (derecho de regreso)

Anexo 2: Diagrama de flujo de ejemplo

Anexo 3: Ajustes anuales del índice de precios al consumidor calculado por la ciudad a los montos de los beneficios de reubicación

I. INTRODUCCIÓN

Este Plan de reubicación establece los Compromisos de reubicación ACTUALIZADOS de Sand Hill Property Company, de acuerdo con las instrucciones de la ciudad de East Palo Alto, que se aplicarán a cualquier actividad de reubicación obligatoria necesaria para implementar las Mejoras de Euclid. El Plan también articula varios beneficios y procesos relacionados que se aplicarán a esas actividades de reubicación.

Este Plan establece políticas y procedimientos necesarios para reubicar los hogares de manera respetuosa y eficaz de acuerdo con los aportes recibidos de la comunidad y para cumplir con las ordenanzas y políticas establecidas por la ciudad de East Palo Alto. No se llevarán a cabo actividades de reubicación obligatorias antes de las revisiones requeridas y la aprobación de este Plan.

A. El Proyecto

El área del proyecto propuesto, el Área de Mejoras de Euclid, actualmente consta de 161 unidades residenciales. Sand Hill Property Company (el “Promotor inmobiliario”) propone la demolición de las estructuras residenciales existentes y su reemplazo con una combinación de unidades como se muestra en la siguiente tabla.

COMBINACIÓN DE UNIDADES

TIPO	ACTUAL*	COMBINACIÓN	PROPUESTA	COMBINACIÓN	SUPERFICIE PROMEDIO
ESTUDIO	53	33%	228	38%	405 pies cuadrados
1 DORMITORIO	102	64%	197	33%	650 pies cuadrados
2 DORMITORIOS	4	2%	178	29%	960 pies cuadrados
3 A 4 DORMITORIOS	2	<1%	2	<1%	1825 pies cuadrados
TOTAL	161		605		

* Hay actualmente 160 unidades de renta estabilizada y una renta unifamiliar de 2 dormitorios (no RSO)

Los edificios actuales tienen entre 50 y más de 100 años, y muchos están al final de su vida útil, ya que se construyeron a bajo costo con estándares obsoletos. El Promotor inmobiliario ha estado realizando mejoras incrementales, pero en última instancia, el mantenimiento y las mejoras a pequeña escala por sí solas no serán suficientes para mantener los edificios y los espacios compartidos con la alta calidad que los inquilinos y la comunidad merecen.

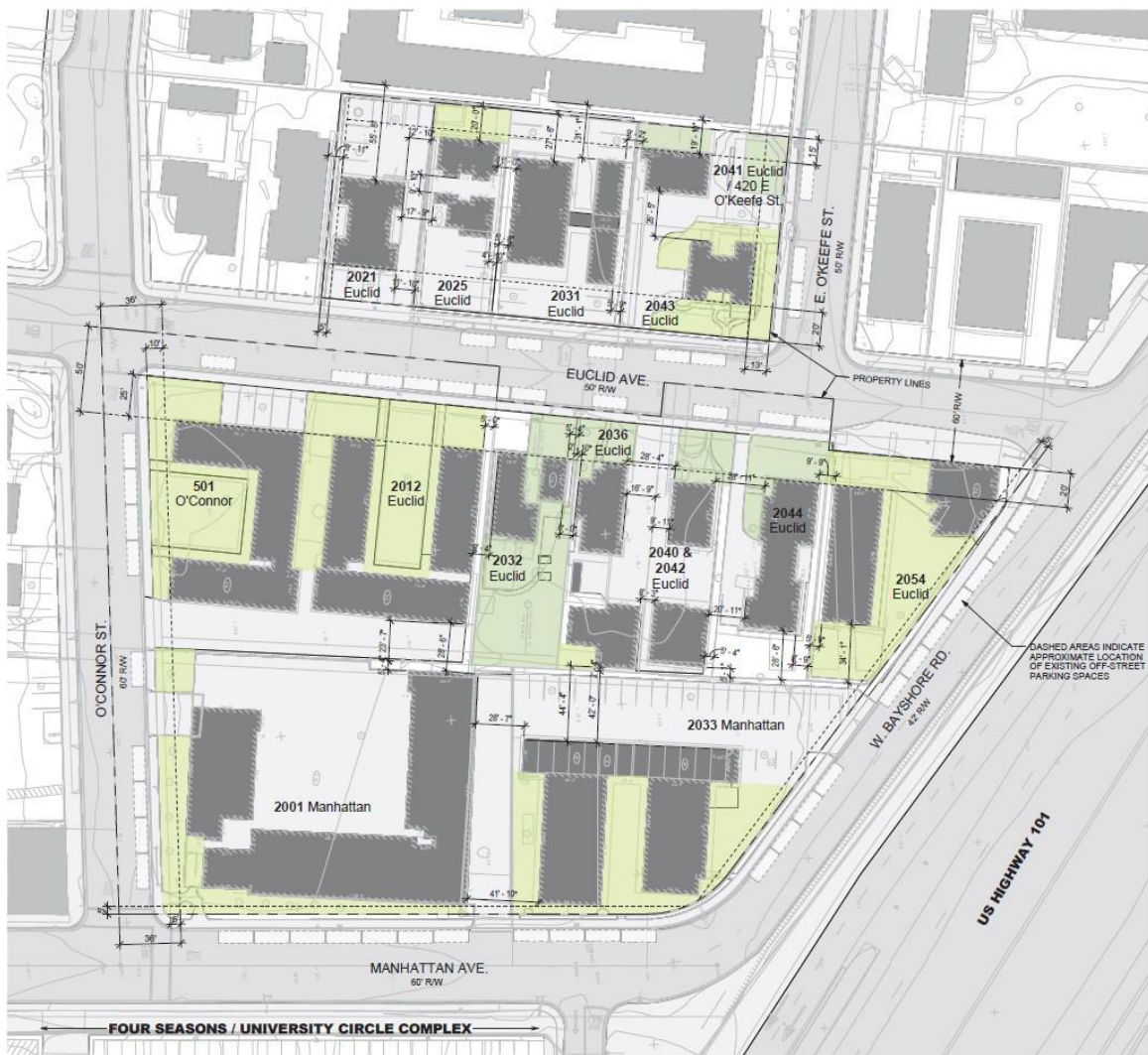
Sin desplazamiento, el Promotor inmobiliario propone el reemplazo de las estructuras obsoletas y envejecidas que contienen 160 unidades de vivienda con renta estabilizada y una vivienda de renta unifamiliar con edificios de ingresos mixtos de nueva construcción que consta 605 apartamentos, 160 de los cuales serán de renta controlada con restricción de escritura, lo que reemplazará las unidades existentes una por una como se muestra a continuación en el establecimiento de 3,92 acres.



Las unidades de vivienda que son objeto de este Programa de reubicación están ubicadas en la ciudad de East Palo Alto y el condado de San Mateo. Las propiedades en cuestión se muestran en el plano del establecimiento actual y en la tabla, a continuación.

El área de mejoras propuesta incluye las siguientes direcciones:

- | | | |
|---|---------------------|------------------|
| 2021 Euclid Ave. | 2025 Euclid Ave. | 2031 Euclid Ave. |
| 2043 Euclid Ave. | 2012 Euclid Ave. | 2032 Euclid Ave. |
| 2036 Euclid Ave. | 2040 Euclid Ave. | 2042 Euclid Ave. |
| 2044 Euclid Ave. | 2054 Euclid Ave. | 501 O'Connor St. |
| 2041 Euclid Ave. (antes conocida como 420 E. O'Keefe) | | |
| 2001 Manhattan Ave. | 2033 Manhattan Ave. | |



Como resultado del Proyecto, hasta 61 hogares existentes en el Área de Mejoras de Euclid serán transferidos a otras unidades de Woodland Park o podrían optar por mudarse fuera del sitio, para permitir que la demolición y la reconstrucción ocurran de manera ordenada y segura. Otros 29 hogares participaron en un programa de mudanza anticipada (el programa “Mudanza opcional solicitada por el inquilino” u “OTRM”, por sus siglas en inglés), que ya se habían mudado a otras unidades dentro de Woodland Park, con derecho de regreso. Posteriormente, tres de esos hogares abandonaron Woodland Park.

B. El Promotor Inmobiliario

Sand Hill Property Company fue fundada en 1988. Hoy en día, la empresa es reconocida como una de las empresas de inversión y desarrollo inmobiliario más reputadas y exitosas de Silicon Valley. Durante las últimas tres décadas, la empresa ha elaborado numerosos proyectos inmobiliarios.

La cartera de la empresa incluye apartamentos, centros comerciales, comunidades de uso mixto, complejos de oficinas y hoteles. Sand Hill maneja todos los aspectos del proceso de inversión y desarrollo, incluidos la adquisición/disposición, el financiamiento, la planificación/derechos gubernamentales, el diseño, la construcción, el arrendamiento y la administración de propiedades.

El logro de Sand Hill Property Company se atribuye a su filosofía corporativa de que la honestidad y la integridad son rasgos indispensables de un negocio exitoso. La empresa ha sido responsable del desarrollo significativo en muchas de las comunidades de Silicon Valley y se ha ganado la confianza de los gobiernos municipales de la región, así como de sus inquilinos.

Woodland Park Communities, una afiliada de Sand Hill Property Company, adquirió anteriormente más de 1800 unidades de apartamentos multifamiliares en East Palo Alto y propone reconstruir una pequeña fracción de los apartamentos de Woodland Park en el área de mejora de Euclid (el “Proyecto”).

C. Consultor de Reubicación

Autotemp, una empresa experimentada en adquisición y reubicación, ha sido seleccionada para preparar este Plan de reubicación (el “Plan”), y brindará todo el apoyo a los hogares y la administración de propiedades en su implementación. Autotemp tiene una experiencia significativa en la planificación e implementación de reubicaciones residenciales en todo California, incluso en East Palo Alto. Autotemp trabaja regularmente en comunidades residenciales compuestas de apartamentos con renta controlada, así como viviendas asequibles con restricciones de ingresos. Autotemp cuenta con personal bilingüe.

II. POLÍTICAS Y PRINCIPIOS APLICABLES

Este Plan ha sido elaborado para alinearse con los principios, políticas y leyes aplicables. Las siguientes secciones detallan los principios básicos centrados en la comunidad y las políticas del Plan del área de Westside. El Plan de reubicación también cumple con las leyes

aplicables. En respuesta a los comentarios de la ciudad, Woodland Park ha proporcionado un análisis de dicho cumplimiento en una portada separada.

A. Principios Básicos Centrados en la Comunidad

Durante más de tres años, el Promotor inmobiliario ha trabajado de cerca con los inquilinos, vecinos, grupos comunitarios, personal de la ciudad y funcionarios locales para conocer el vecindario y la comunidad. El conocimiento obtenido de sus experiencias e interacciones, así como el Plan del área de Westside, ha llevado al establecimiento de los siguientes cinco “Principios Básicos” para guiar el desarrollo:

1. No desplazo: todos los inquilinos existentes siempre podrán quedarse en Woodland Park y regresar a los Apartamentos de Reemplazo recién construidos con las mismas Rentas-Estabilizadas.
2. Preservación de la asequibilidad y estabilidad de la vivienda: a pesar de la ley estatal que indica que los edificios nuevos no pueden tener control de la renta, el Promotor inmobiliario voluntariamente restringirá la escritura del 26 % del total de las unidades para que tengan el control de la renta, lo que reemplaza todas las unidades de renta controlada existentes una por una, para preservar el Programa de estabilización de renta, garantizar la estabilidad de la vivienda para futuros inquilinos y asegurar las rentas por debajo del mercado de los inquilinos existentes.
3. Planes informados por la comunidad: el Promotor inmobiliario valora los aportes de la comunidad y busca oportunidades para relacionarse con inquilinos y la comunidad. Antes de presentar una solicitud formal, más de 17 reuniones comunitarias y de inquilinos se llevaron a cabo con respecto a esta propuesta, y muchas conversaciones individuales y en grupos pequeños. Esta es una aplicación informada por la comunidad, y el Promotor inmobiliario continuará buscando y respondiendo a los aportes y comentarios.
4. Mejor estacionamiento y movilidad: Los planes incluyen mejores opciones de estacionamiento y movilidad, que incluyen mucho más estacionamiento y una nueva parada de autobús y opciones mejoradas para caminar, andar en bicicleta y usar el transporte público siempre que sea posible. El Promotor inmobiliario tendrá un plan de Gestión de la demanda de transporte (TDM, por sus siglas en inglés).
5. Edificios más seguros y saludables: los edificios de Woodland Park tienen entre 50 y más de 100 años, y muchos están al final de su vida útil. Fueron construidos a bajo costo según los estándares antiguos y no siempre fueron atendidos por propietarios anteriores. El Promotor inmobiliario creará edificios más seguros y saludables que cumplan o excedan las normas sísmicas modernas y otras normas de seguridad humana.

B. Principios Rectores del Plan del Área de Westside

Las Mejoras de Euclid implementan la visión de la ciudad. El Plan general de East Palo Alto articula los objetivos de la comunidad para el Westside, incluidos los 14 principios rectores. El Promotor inmobiliario apoya firmemente estos objetivos que la ciudad desarrolló a través de años de aportes y análisis de la comunidad. Asimismo, el Promotor Inmobiliario reconoce su deber como principal proveedor de viviendas en el Westside para implementar cuidadosamente los objetivos de la ciudad. Su propuesta y este Plan cumplen con los principios rectores, como se describe a continuación.

1. Evitar el desplazamiento: todos los inquilinos existentes siempre podrán quedarse en Woodland Park y regresar a los Apartamentos de Reemplazo recién construidos con las mismas Rentas Estabilizadas. El Promotor inmobiliario tiene la capacidad de realojar a los inquilinos afectados dentro del vecindario y permitir que estos inquilinos regresen a viviendas de alta calidad recién construidas con sus rentas estabilizadas. Este derecho de regreso y reemplazo una por una de las unidades con renta estabilizada protege a los inquilinos existentes y mantiene un Programa de Estabilización de renta viable.

2. Garantizar un proceso impulsado por la comunidad: el Promotor inmobiliario ha establecido un historial sólido de compromiso con la comunidad y Continuará haciéndolo para refinar los planes y seguir con el proceso de revisión de la ciudad. Los planes se desarrollarán con aportes significativos de inquilinos y la comunidad en general.

3. Participación comunitaria continua: el Promotor inmobiliario mantendrá y fortalecerá diálogo con la comunidad a través de cenas comunitarias continuas, eventos especiales, reuniones más pequeñas y asociaciones con grupos comunitarios locales. De este modo asegurará que la comunidad esté representada, consultada y respetada en el proceso de planificación.

4. Proporcionar una vivienda asequible: todas las unidades con renta estabilizada se reemplazarán una por una en construcciones nuevas y no habrá pérdida neta de viviendas asequibles o viviendas en general. El Promotor inmobiliario se compromete a garantizar viviendas de reemplazo para los inquilinos actuales con Rentas Estabilizadas y ayudar a mantener un Programa de estabilización de renta viable en East Palo Alto.

5. Mantener la diversidad: los mayores activos de Westside son su diversidad y comunidad. Al garantizar que los inquilinos puedan permanecer en el vecindario con sus Rentas Estabilizadas, el Promotor inmobiliario puede ayudar a preservar la diversidad del vecindario y el carácter de la comunidad. Además, para dar cabida a una amplia gama de inquilinos, la propuesta ofrece una variedad de tipos de unidades, que incluyen estudios, apartamentos de una habitación, dos habitaciones, tres habitaciones y cuatro habitaciones.

6. Promover la propiedad de la vivienda: el Promotor inmobiliario proporciona viviendas de renta, en lugar de viviendas propias, y continuará haciéndolo en el futuro. Apoyan la propiedad de la vivienda, pero no prevén una propuesta de propiedad como parte de las Mejoras de Euclid.

7. Mejorar la calidad de la vivienda: el Promotor inmobiliario trabaja arduamente para mejorar la calidad de la vivienda a través del mantenimiento integral de los edificios existentes. Sin embargo, algunas estructuras están llegando al final de su vida útil. Las actividades de mantenimiento ya no pueden mejorar de manera eficaz o eficiente la calidad de la vivienda. Todos los edificios nuevos que se construyan serán edificios más seguros y saludables que cumplan o excedan las normas sísmicas modernas y otras normas de seguridad humana. Tienen la intención de obtener la certificación de Liderazgo en Energía y Diseño Medioambiental (LEED, por sus siglas en inglés) o equivalente para crear edificios ecológicos que sean más saludables para los inquilinos y más eficaces energéticamente para reducir los costos de servicios públicos de los inquilinos.

8. Mantener la diversidad de tipos de viviendas y tamaños de unidades: Woodland Park se compone de varios tipos y tamaños de unidades, que incluyen unidades tipo estudio, de una, dos, tres y cuatro habitaciones, con algunas en casas adosadas, y configuraciones flexibles. Las Mejoras de Euclid mantendrán una diversidad de tamaños de unidades reemplazando los tipos de unidades existentes uno por uno y proporcionando una diversidad de tamaños de unidades en las nuevas unidades adicionales.

9. Conectar Westside con la ciudad y la región: el Promotor inmobiliario se compromete a mejorar la movilidad de los inquilinos al aumentar el acceso de peatones, bicicletas y transporte público, incluidos los sistemas SamTrans, Caltrain y VTA. Además, el cruce de peatones y ciclistas de la autopista 101 se ancla en la comunidad de Woodland Park. El Promotor inmobiliario tiene la intención de hacer mejoras a nivel de propiedad en todo el vecindario para mejorar las experiencias de los peatones y los ciclistas y crear un entorno acogedor.

10. Abordar las necesidades de infraestructura: la propuesta ofrece la oportunidad de mejorar el paisaje urbano y modernizar los sistemas de agua, alcantarillado y otros servicios públicos. El Promotor inmobiliario espera futuros debates con la ciudad, los proveedores de servicios públicos y las partes interesadas de la comunidad con respecto a las oportunidades para abordar las deficiencias de infraestructura.

11. Garantizar que el nuevo desarrollo pague su parte justa: el Promotor inmobiliario está de acuerdo en que es importante pagar su parte justa, por lo que está asegurando la estabilidad de la vivienda de los inquilinos a través del compromiso de no desplazamiento. Esta es la base de su compromiso con la comunidad. Implica un gasto significativo y supera con creces cualquier otro proyecto privado en la región. Debatirá con la ciudad y las partes interesadas locales otras formas de garantizar que la propuesta contribuya positivamente a East Palo Alto, incluidos un aumento sustancial de los impuestos a la propiedad, nuevos impuestos a las ventas del espacio comercial y un porcentaje de los ingresos residenciales brutos de los impuestos de la medida O.

12. Proporcionar diversos parques, instalaciones comunitarias y tiendas para todos los residentes: los planes incluyen un parque abierto y de acceso público en O'Connor Street entre Euclid y Manhattan que será accesible para todos para la recreación, la relajación y los

eventos sociales. La propuesta incluye servicios como un espacio flexible para comercios minoristas que sirvan a los vecindarios que ofrecerán tiendas a poca distancia para inquilinos y vecinos y crearán un punto focal para la comunidad, junto al nuevo parque. Esto facilitará un entorno peatonal de alta calidad.

13. Mejorar la seguridad pública: el Promotor inmobiliario busca constantemente formas de mejorar la seguridad pública. El Promotor inmobiliario ya ha mejorado la iluminación exterior como parte del programa de mantenimiento. La nueva construcción ofrece la oportunidad de integrar conceptos de iluminación y seguridad pública de última generación en el diseño de edificios. Asimismo, permite actualizaciones sísmicas y de seguridad humana que no son posibles solo con una simple renovación. Por último, los nuevos edificios con escalinatas y puertas de entrada que dan a la calle se combinan con paisajes urbanos mejorados para crear un entorno público más seguro y redes para ciclistas y peatones más seguras.

14. Embellecer Westside: el Promotor inmobiliario se enfoca en mejorar el entorno físico en el vecindario. Su diseño de alta calidad incluirá hermosos edificios nuevos, árboles en las calles, paisajes urbanos, parques y paisajismo que reflejen una cuidadosa atención al ámbito público. El diseño mejorará la calidad y el atractivo estético del sitio con una arquitectura y materiales de alta calidad y fachadas orientadas a los peatones, sin dejar de estar arraigado en el carácter comunitario existente.

III. Compromisos y Plan de Reubicación Actualizados

Al comprender que la planificación de no desplazamiento y reubicación sería de importancia central para los inquilinos afectados y la comunidad, Woodland Park comenzó a planificar la reubicación y la estabilidad de la vivienda desde muy temprano. Woodland Park se reunió con los inquilinos afectados, la comunidad en general y las organizaciones locales para desarrollar, analizar y revisar los Compromisos de reubicación originales. Estos se finalizaron incluso antes de que se presentara la solicitud. El Promotor inmobiliario anticipó que estos Compromisos de reubicación originales formarían la “hoja de términos” para un Plan de reubicación más detallado.

Este Plan de reubicación incluye Compromisos de reubicación actualizados que se basan en esa “hoja de términos” original. A lo largo de los años, el Promotor inmobiliario también hizo presentaciones, respondió preguntas y recibió comentarios de los inquilinos, la Comisión de Planificación de la ciudad de East Palo Alto, la Junta de Estabilización de Renta y el Concejo Municipal sobre los compromisos.

A. DEFINICIONES

Incentivo Anti-Desplazamiento. Un incentivo para que hogares permanezcan en Woodland Park durante la construcción y ejercitar su Derecho de Regresar al nuevo edificio. El incentivo será un bono de \$1,000 para objetos relacionados con el hogar de un negocio local. Un Hogar podría escoger recibir cualquier porción, o todo el incentivo de \$1,000 como reembolso en la renta del último mes de renta pagado en un Apartamento de Reemplazo después de que el inquilino se haya cambiado a un Apartamento con Derecho de Regreso

Pago de Asistencia de Mudanza Un pago realizado a un hogar que elige no ser trasladado por una empresa de mudanzas que Woodland Park paga y organiza. El Pago de Asistencia de Mudanza se proporcionará de acuerdo con el artículo 14.08.060(D) del Código Municipal. El Pago será (a) los costos reales de mudanza hasta un monto de \$3303,61 al proporcionar los recibos o (b) una “tarifa fija” de \$1982,16. Estos montos reflejan los montos de 2021, como se muestra en la tabla del Anexo 3. Los montos reales se ajustarán por el índice de precios al consumidor del año anterior a la fecha de pago.

Mudanza Fuera del Sitio. Una mudanza de un apartamento de Woodland Park, organizada por el inquilino, que no sea una mudanza a un apartamento de reemplazo o a un apartamento con derecho de regreso.

Apartamento Original. Unidad de renta de un inquilino en el Área de Mejoras de Euclid a partir de diciembre de 2018.

Inquilino Calificado. Un inquilino que cumple cualquiera de los siguientes criterios:

El término “Inquilinos de Bajos Ingresos” hace referencia a las personas y familias cuyos ingresos no excedan los límites de calificación para familias de bajos ingresos según lo establecido y enmendado ocasionalmente de conformidad con el artículo 8 de la Ley de Vivienda de los Estados Unidos de 1937, o como se define de otro modo en el artículo 50079.5 del Código de Salud y Seguridad. La ciudad mantendrá y proporcionará a los propietarios e inquilinos información sobre los niveles de ingresos actuales que califican a los inquilinos como “de Bajos Ingresos” según esta sección.

El término “discapacitado” hace referencia a una persona con una discapacidad, según se define en el artículo 12955.3 del Código de Gobierno de California.

El término “persona de edad avanzada” hace referencia a una persona que tiene sesenta y dos (62) años o más.

El término "dependiente" hace referencia a una persona menor de dieciocho (18) años que vive con un padre, madre o tutor y depende de él/ella, o cualquier otro dependiente legal (según se determine a efectos del impuesto sobre la renta federal).

El término "Enfermo Terminal" hace referencia a una persona que tiene una enfermedad potencialmente fatal de la cual la persona no se recuperará, según lo certifique el médico tratante de la persona.

Beneficio del Inquilino Calificado. Otro componente de un Pago de Reubicación para un inquilino que es un Inquilino Calificado. El beneficio es de \$3,303.61 por cada categoría de pago adicional que se aplica a un inquilino que recibe un Pago de Reubicación. Este monto refleja el monto de 2021, como se muestra en la tabla del Anexo 3. El monto real se ajustará por el índice de precios al consumidor del año anterior a la fecha de pago..

Pago de Reubicación. Un pago realizado a un hogar que selecciona la opción C. El pago se proporcionará a los inquilinos que deban mudarse como resultado de las Mejoras de Euclid y se calculará de acuerdo con el artículo 14.08.060(A) del Código Municipal para cada adulto y menor emancipado. El Pago de Reubicación base para un inquilino con menos de dos años de ocupación es \$9910,82. El Pago Base de Reubicación para un inquilino con dos o más años de ocupación es de \$13 214,42. Este monto refleja el monto de 2021, como se muestra en la tabla del Anexo 3. Los montos

reales se ajustarán por el índice de precios al consumidor del año anterior a la fecha de pago. El Pago Total de Reubicación de un inquilino también puede incluir uno o más beneficios para Inquilinos Calificados, como se define arriba.

Renta Estabilizada. La renta máxima permitida para los inquilinos existentes del Apartamento Original. Esta es la renta original del Apartamento Original más todos los Ajustes Generales Anuales (AGA) intermedios de conformidad con la Ordenanza de Estabilización de Renta de la ciudad. La intención es que el inquilino siga pagando la misma renta que habría pagado por el Apartamento Original si no hubiera pasado nada.

Apartamento de Reemplazo. Un apartamento existente en Woodland Park, en condiciones de mudarse, fuera del Área de Mejoras de Euclid. Los Apartamentos de Reemplazo tienen la misma cantidad de habitaciones y pies cuadrados comparables que el Apartamento Original del inquilino. Cuando se habla de pies cuadrados comparables, se hace referencia a que se encuentran dentro de un 5 % aproximadamente de los pies cuadrados del Apartamento Original. Los Apartamentos de Reemplazo tienen la misma cantidad de espacios de estacionamiento y los mismos servicios de vivienda que el contrato de arrendamiento del inquilino específica para el Apartamento Original. Si el Apartamento de Reemplazo es más grande que el Apartamento Original, los pies cuadrados del apartamento con Derecho de Regreso se basarán en los pies cuadrados del Apartamento Original.

Apartamento con Derecho de Regreso. Apartamento de nueva construcción en el Área de Mejoras de Euclid. Los apartamentos con Derecho de Regreso tienen la misma cantidad de dormitorios y pies cuadrados comparables que el Apartamento Original del inquilino. Cuando se habla de pies cuadrados comparables, se hace referencia a que se encuentran dentro de un 5 % aproximadamente de los pies cuadrados existentes del Apartamento Original. Los apartamentos con Derecho de Regreso tienen la misma cantidad de espacios de estacionamiento y los mismos servicios de vivienda que el contrato de arrendamiento del inquilino específica para el Apartamento Original.

B. COMPROMISOS DE REUBICACIÓN ORIGINALES

Antes de presentar su solicitud de desarrollo, el Promotor inmobiliario celebró ciertos Compromisos de reubicación con los inquilinos del Área de Mejoras de Euclid. Estos Compromisos de reubicación se desarrollaron durante un proceso de 12 meses en colaboración con los inquilinos afectados y las partes interesadas de la comunidad. Representaba las promesas originales de reubicación de Woodland Park a los inquilinos afectados. Woodland Park distribuyó los Compromisos de reubicación en inglés y español. Se proporcionó una copia de este documento por separado y se ha proporcionado a los inquilinos afectados.

La siguiente tabla resume lo que Woodland Park escuchó y lo que cambiaron o hicieron en respuesta a lo que aprendieron de la comunidad a través del proceso informado por la comunidad.

	Lo que escuchamos	Lo que cambiamos en respuesta
1.	Solicitudes para “reflejar” lo que hemos escuchado e indicar lo que cambió en respuesta.	Esta tabla refleja los comentarios que recibimos de la comunidad y suma los cambios que se realizaron en los Compromisos de reubicación en respuesta a esos comentarios.

	Lo que escuchamos	Lo que cambiamos en respuesta
2.	Solicitudes para que los Compromisos de reubicación sean por escrito.	Circulamos los compromisos preliminares de reubicación por escrito y los distribuimos personalmente y por correo a los residentes afectados, así como en persona en reuniones, puestos de información y reuniones comunitarias. Los Compromisos de reubicación finales también se distribuyeron por escrito.
3.	Solicitudes para que se firmen los Compromisos de reubicación.	Los Compromisos de reubicación están firmados por Mike Kramer, el signatario autorizado de Woodland Park.
4.	Había demasiados requisitos separados.	Los requisitos fueron simplificados para que sean más claros y sencillos.
5.	Preocupación de que los inquilinos tengan la oportunidad de solucionar cualquier problema con sus arrendamientos para que puedan ejercer su derecho de regreso.	<p>Agregamos la expectativa de que todos los inquilinos afectados serán elegibles para un derecho de retorno y volvimos a articular nuestra meta de no desplazamiento.</p> <p>Agregamos un compromiso de colaborar con los inquilinos afectados y otras partes interesadas de la comunidad para lograr esta meta de no desplazamiento.</p> <p>Agregamos el compromiso de darles a los inquilinos la oportunidad de solucionar cualquier problema para que puedan ejercer su derecho de regreso.</p>
6.	Algunos inquilinos afectados quieren mudarse lo antes posible y otras partes interesadas de la comunidad están preocupadas por el proceso de mudanza anticipada.	<p>Las Mejoras de Euclid requerirán la aprobación de la ciudad y hemos agregado esta información a los Compromisos de reubicación. Esperamos un sólido proceso de concesión de derechos públicos y nos comprometemos a trabajar en colaboración con la comunidad.</p> <p>También entendemos el deseo de ciertos inquilinos afectados de mudarse más temprano que tarde y nos adaptaremos a ese deseo. Nadie estará obligado a mudarse a un Apartamento de Reemplazo antes de que la ciudad haya aprobado las Mejoras de Euclid.</p> <p>Agregamos información sobre el proceso de mudanza anticipada como opcional y a discreción de los inquilinos afectados. Extendimos el tiempo de mudanza anticipada para crear flexibilidad adicional para los inquilinos afectados.</p>
7.	Los inquilinos afectados pueden necesitar más tiempo para seleccionar un Apartamento de Reemplazo o Derecho de Regreso.	Duplicamos la cantidad de tiempo para que los inquilinos afectados seleccionen apartamentos.
8.	Confusión sobre el estado de los Apartamentos de Reemplazo y los Apartamentos con Derecho de Regreso.	Aclaremos que los Apartamentos de Reemplazo serán apartamentos existentes en condiciones de mudarse y aclaramos que los Apartamentos con Derecho de Regreso serán apartamentos de nueva construcción en condiciones completamente nuevas.
9.	Preguntas sobre cuánto tiempo tomaría una mudanza individual.	Especificamos que la mayoría de las mudanzas no tomarán más de un día.

	Lo que escuchamos	Lo que cambiamos en respuesta
10.	Los inquilinos pueden querer información de contacto para recursos legales.	Trabajamos en colaboración con el Programa de Estabilización de Renta de la ciudad de East Palo Alto y grupos comunitarios, incluidos grupos comunitarios que brindan recursos legales. Brindamos a los inquilinos referencias a recursos locales.
11.	La entrega de avisos debe ser cuidadosa y rastreable para garantizar que los inquilinos reciban información.	Nos comprometemos a enviar y entregar avisos. Llevaremos a cabo más investigaciones sobre otras prácticas recomendadas que garantizarán que los inquilinos afectados reciban la información pertinente.
12.	Solicitudes para que debatamos los Compromisos de reubicación con los inquilinos fuera del área afectada.	Hablamos de los Compromisos de reubicación con los inquilinos de Woodland Park que viven fuera del Área de Mejoras de Euclid, así como con miembros de la comunidad, grupos comunitarios, la Comisión de Planificación, la Junta de Estabilización de Renta y el Concejo Municipal.

C. COMPROMISOS DE REUBICACIÓN ACTUALIZADOS

Desde que presentó la solicitud original en 2019, el Promotor inmobiliario ha solicitado y recibido comentarios significativos sobre el Proyecto de mejora de Euclid, incluido el Plan de reubicación. El 30 de noviembre de 2021, el Ayuntamiento celebró una sesión de estudio centrada en el Plan de reubicación. La ciudad de East Palo Alto ha solicitado que este Plan formal actualice los Compromisos de reubicación para incluir ciertos compromisos adicionales que se aplicarán a las actividades de reubicación obligatorias. Woodland Park acordó actualizar los Compromisos de reubicación.

La siguiente tabla resume lo que Woodland Park escuchó del Concejo Municipal y lo que cambiaron o hicieron en respuesta.

	Lo que escuchamos	Lo que cambiamos en respuesta
1.	Presentación de un Plan de reubicación completo nuevo.	Este documento se basa en los Compromisos de reubicación iniciales y proporciona una explicación más sólida y detallada sobre el proceso de reubicación.
2.	Tamaño de la unidad. Aclaración de que las unidades serán comparables en tamaño tanto en términos de número de habitaciones como de pies cuadrados. La descripción de las unidades debe incluir detalles sobre los espacios de estacionamiento y almacenamiento en las unidades con derecho	Los Compromisos de reubicación actualizados especifican que las unidades serán comparables en tamaño tanto en términos de número de habitaciones como de pies cuadrados. Cuando se habla de pies cuadrados comparables, se hace referencia a que se encuentran dentro de un 5 % aproximadamente de los pies cuadrados existentes. Explican además que los Apartamentos de Reemplazo y los Apartamentos con Derecho de Regreso (suponiendo que el proyecto se apruebe como se ha propuesto) contendrán la misma cantidad de espacios de estacionamiento y cualquier otro servicio de vivienda (como almacenamiento) que se especifican en el contrato de arrendamiento existente. Si hay otros servicios de vivienda que no están especificados en el contrato de arrendamiento, nos comprometemos a hacer un esfuerzo de buena fe para proporcionar los mismos servicios de vivienda con el Apartamento de Reemplazo.

	Lo que escuchamos	Lo que cambiamos en respuesta
	de regreso y las unidades de reubicación	
3.	<p>Pago de Reubicación. Se incluye la opción de un Pago de Reubicación de conformidad con la Política 5.11 del Plan del Área de Westside (Westside Area Plan Policy, WSAP) y los artículos 14.02.140(B), 150(E) y 14.08.060 del Código Municipal.</p>	<p>Se agregó que los inquilinos pueden optar por recibir un Pago de Reubicación en lugar de un derecho de devolución y hemos establecido que esto ocurrirá de acuerdo con los requisitos aplicables de la WSAP y el Código Municipal.</p> <p>Específicamente, cuando los inquilinos reciben el “Aviso de elección y apartamento de reemplazo del inquilino”, el inquilino elegirá cómo proceder. Pueden optar por a.) permanecer en Woodland Park con derecho de regreso y rechazar los Pagos de Reubicación; o b.) reubicarse en otro lugar con derecho de regreso y rechazar los Pagos de Reubicación; o c.) reubicarse en otro lugar, renunciar al derecho de regreso y recibir los Pagos de Reubicación (como lo define el Código Municipal de la ciudad de East Palo Alto).</p> <p>El Plan de reubicación se ha elaborado en respuesta al Plan general de la ciudad y al Código Municipal. Estas políticas locales brindan beneficios claros y generosos a los inquilinos.</p>
4.	<p>Eliminación del requisito de buena reputación y el requisito de ocupación continua.</p>	<p>Se eliminan los requisitos de buena reputación y ocupación continua. En específico, hemos añadido una opción para los inquilinos mediante la cual pueden elegir Mudarse Fuera del Sitio y reservar su derecho de regresar al nuevo edificio.</p>
5.	<p>Aviso de la Ley Ellis y cumplimiento del pago de reubicación. Demostrar cómo el plan cumplirá con los requisitos de aviso de inquilino y pago de reubicación del artículo 14.08 del Código Municipal.</p>	<p>El Plan especifica cómo se cumplirán los requisitos de aviso y pago de reubicación. Incluye borradores de formularios de notificación.</p> <p>En respuesta a los comentarios de la ciudad, Woodland Park ha proporcionado un análisis de dicho cumplimiento en una portada separada.</p>
6.	<p>Incorporación de un proceso integral de divulgación.</p>	<p>Estamos de acuerdo en que la participación, la divulgación y la transparencia de la comunidad son muy importantes, y hemos perseguido estos objetivos durante todo el proceso de planificación de la reubicación. Estamos proporcionando a la ciudad copias de comunicaciones anteriores que se han enviado a los residentes del Área de Mejoras de Euclid. Continuaremos ese trabajo trabajando a partir de los avisos de muestra adjuntos al Plan de reubicación, que pueden revisarse incluso para implementar el Plan de reubicación y reflejar la información actual. El personal de Autotemp que implementaría el Plan de reubicación es bilingüe español/inglés.</p>
7.	<p>Proveer beneficios a ciertos previos inquilinos que podrían haberse mudado del área debido a posible</p>	<p>No hemos recibido información que hogares se mudaron por temor a desplazamiento futuro. Hemos proporcionado muchas comunicaciones claras de que el “no desplazamiento” es la prioridad principal de Woodland Park, y no creemos que los</p>

	Lo que escuchamos	Lo que cambiamos en respuesta
	<p>temor de desplazamiento</p> <p>8. Preocupación acerca de Incentivos a hogares a abandonar East Palo Alto</p>	<p>hogares se mudaron del Área de Mejoras Euclid por temor a un futuro desplazamiento.</p> <p>No obstante, para aliviar las preocupaciones del Concejo Municipal de el compromiso a no desplazamiento, Woodland Park esta de acuerdo en ofrecer Derecho a Regresar a hogares quienes se movieron del Área de Mejoras de Euclid entre la fecha que Woodland Park anunció las Mejoras Euclid (diciembre 2018) y la fecha en que Woodland Park envió los Compromisos de Reubicación firmados a todas las viviendas afectadas (octubre 2019) Existen 8 hogares en esta situación. Esto protege de cualquier posibilidad que un hogar quien desalojó debido a información incompleta sea rechazado de obtener residencia a largo plazo en East Palo Alto.</p> <p>Woodland Park comparte la preocupación de la ciudad acerca de incentivos para que hogares se muden.</p> <p>Los compromisos de reubicación originales de Woodland Park fueron diseñados para proteger contra desplazamiento de viviendas en la vecindad y animaron a los hogares a permanecer en la vecindad para evitar el desplazamiento. Solo en respuesta a petición del Concejo Municipal Woodland Park acepto ofrecer Pagos de Reubicación. Woodland Park comparte la preocupación de que ofreciendo pagos da incentivo a un hogar a irse y Woodland Park no desea ofrecer incentivos para desplazamiento.</p> <p>Adicionalmente, Woodland Park a ofrecido proveer un incentivo a los hogares para que permanezcan aquí. Este es un beneficio a hogares quienes escogen permanecer en Woodland Park durante la construcción y ejercitan su Derecho de Regreso al nuevo edificio, y sería un bono para bienes relacionados a su vivienda, de negocios locales. Esto tendría el efecto de animar a los hogares a permanecer en la vecindad, apoyando a los negocios locales, y así contribuir a la base de los impuestos locales.</p> <p>La cantidad de este bono se espera sea de \$1,000 por hogar, para ser gastado en negocios locales de East Palo Alto, para asistir a familias a comprar muebles y otros artículos para el hogar en su nueva unidad.</p> <p>Entendemos el deseo de la ciudad de reforzar el incentivo Anti-Desplazamiento. Sin embargo, la Ordenanza de Estabilización de Rentas nos previene de ofrecer descuentos temporales en nuevas rentas, un incentivo similar podría ser posible al reembolsar parcialmente el ultimo pago de renta en un Apartamento de Reemplazo después de que el inquilino se ha cambiado a su Apartamento con Derecho de Regreso. De esta forma, proveeremos una opción para los hogares que se reubican a recibir una porción, o toda la cantidad, de los \$1,000 de incentivo como un retorno de renta en lugar de un bono para artículos para el hogar.</p>

	Lo que escuchamos	Lo que cambiamos en respuesta
	<p>9. Un deseo de continuar la colaboración con respecto a la asistencia de renta</p>	<p>Este incentivo de la cantidad fija es mas justo para hogares que se reubican en lugar de proveer un porcentaje de renta mensual, debido a que algunos hogares pagan mas renta que otros y recibirían arbitrariamente incentivos mas grandes.</p> <p>Creemos que el incentivo mas grande es permanecer aquí con la misma Renta Estabilizada en su unidad con Derecho a Regreso. En promedio, basado en rentas actuales y rentas en el Análisis de Impacto Fiscal, un hogar regresando podría ahorrar mas de \$100,000 en renta en un periodo de 5 anos.</p> <p>Woodland Park continuara trabajando con inquilinos para facilitar los programas estatales y federales. Woodland Park reconoce que algunos de sus inquilinos no han hecho pagos de renta durante la pandemia COVID -19. Woodland Park ha apoyado, y continuara haciéndolo, a trabajar de manera diligente con el estado de California, agencias sin fines de lucro y el Programa de Estabilización de Renta para aplicar a todas las asistencias disponibles para sus inquilinos. A partir del 31 de marzo, 2022, el programa de asistencia de renta en California no acepta mas solicitudes nuevas. No es claro cuales programas de asistencia de renta estarán en efecto en el futuro.</p> <p>Woodland Park esta también trabajando muy de cerca con, y continuara colaborando con, los inquilinos actuales para asegurarse de que ellos estén al corriente de todos los programas disponibles de ayuda con la renta a nivel local, estatal y federal.</p> <p>Woodland Park continúa ofreciendo asistencia técnica a inquilinos en sus solicitudes para asistencia con la renta. Favor de notar que este trabajo no esta directamente relacionado con Las Mejoras Euclid o con el Plan de Reubicación. Es parte del manejo de la propiedad de Woodland Park Apartments.</p>

El personal de la ciudad también revisó y comentó sobre el Plan de reubicación. Woodland Park presentó borrador del Plan de Reubicación actualizado el 2 de febrero de 2022. El personal de la ciudad proporcionó comentarios y Woodland Park respondió a dichos comentarios en un Plan de reubicación actualizado con fecha del 2 de febrero de 2022. El personal de la ciudad proporcionó varias páginas de comentarios detallados adicionales el 28 de febrero de 2022 y Woodland Park respondió a esos comentarios por carta el 4 de mayo de 2022. Este borrador del Plan de reubicación presentado nuevamente incluye cambios significativos en respuesta a los comentarios del personal.

Los Compromisos de reubicación actualizados son los siguientes:

Mejoras de Euclid: Compromisos de reubicación ACTUALIZADOS
Promesas de Woodland Park para cualquier reubicación obligatoria
 Febrero de 2022

Introducción

Woodland Park Communities trabajó con los inquilinos del Área de Mejoras desde fines de 2018 para establecer Compromisos de reubicación por escrito que surgen de nuestras conversaciones con los inquilinos, el Plan del área de Westside de la ciudad y otras leyes locales. Con los comentarios del Concejo Municipal en 2021, estos Compromisos de reubicación ACTUALIZADOS se incluyen en un Plan de reubicación detallado que se enviará al Concejo Municipal para su aprobación junto con los derechos de Mejoras de Euclid. Estos Compromisos de reubicación ACTUALIZADOS son la base del plan; son nuestras promesas y garantías para usted durante cualquier actividad de reubicación obligatoria. Refuerzan nuestro compromiso con el **no desplazamiento**.

Elegibilidad

Woodland Park asume estos Compromisos de reubicación con ustedes, los inquilinos dentro del Área de Mejoras de Euclid, quienes (a) participaron en una mudanza solicitada por el inquilino y siguen siendo inquilinos a la fecha de los derechos del Área de Mejoras de Euclid o (b) eran inquilinos a partir de diciembre de 2018 y que ocupan una unidad en dicha área a partir de la fecha de los derechos del Área de Mejoras de Euclid. Todos los compromisos se aplican “por apartamento”.

Compromisos generales

1.) **Elección del inquilino:** su hogar tendrá la opción de a.) permanecer en Woodland Park con derecho de regreso y rechazar los Pagos de Reubicación; o b.) reubicarse en otro lugar con Derecho de Regreso y rechazar los Pagos de Reubicación; o c.) reubicarse en otro lugar, renunciar al derecho de regreso y recibir los Pagos de Reubicación (como lo define el Código Municipal de la ciudad de East Palo Alto). Esta elección debe hacerse dentro de los 30 días posteriores a la entrega del “Aviso de elección de inquilino y apartamento de reemplazo”.

Elección	¿Apartamento de reemplazo?	¿Derecho de regreso?	Pago de reubicación	Capacidad para cambiar la selección
A	Sí	Sí	No	Puede cambiar a la Opción B en cualquier momento. Puede cambiar a la opción C antes de mudarse al apartamento de reemplazo
B	No	Sí	No	Puede cambiar a la Opción A o la Opción C antes de mudarse fuera del sitio
C	No	No	Sí	Puede cambiar a la Opción A o la Opción B antes de recibir cualquier parte del pago de reubicación.

2.) **Nivel de renta:** si elige un Apartamento de Reemplazo o un Apartamento con Derecho de Regreso, pagará la misma Renta Estabilizada que pagaría si no pasara nada; el costo de renta no aumentará (excepto los ajustes generales anuales). Cada inquilino obtendrá un apartamento con la misma cantidad de dormitorios y pies cuadrados comparables. Cuando se habla de pies cuadrados comparables, se hace referencia a que se encuentran dentro de un 5 % aproximadamente de los pies cuadrados existentes. El monto del depósito de seguridad original de cada inquilino seguirá siendo el mismo y se transferirá al nuevo apartamento. Actualmente, todos pagan los servicios públicos y seguirán pagándolos. En el caso de que la factura de servicios públicos de un inquilino aumentara sustancialmente debido a un cambio en la medición de los servicios públicos, Woodland Park trabajaría con el inquilino para reducir los costos mensuales generales del inquilino a un nivel similar al que habrían tenido si no hubiera pasado nada.

- 3.) Mudanza: podrá elegir entre tres beneficios de mudanza
- a. Elección 1: Woodland Park pagará y organizará su mudanza dentro de East Palo Alto. Los servicios de una empresa de mudanzas con licencia se le proporcionarán sin costo alguno para usted. La empresa de mudanzas con licencia estará asegurada y utilizará sus propias cajas para empacar y trasladar todas sus pertenencias.
 - b. Elección 2: usted organiza y paga a una empresa de mudanzas. Woodland Park reembolsará sus costos reales de mudanza hasta la cantidad de \$3303,61 cuando proporcione los recibos de los gastos de mudanza (esto refleja el monto de 2021; el monto real se ajustará según el índice de precios al consumidor).
 - c. Elección 3: usted hace la mudanza. Woodland Park proporcionará un Pago de Asistencia de Mudanza de \$1982,16 (esto refleja el monto de 2021; el monto real se ajustará según el índice de precios al consumidor).

Pondremos a su disposición contenedores de basura en los que podrá tirar cualquier mueble u otras pertenencias que ya no necesite. Deberá transferir cualquier servicio público que esté a su nombre y cambiar su dirección según sea necesario.

4.) Comunicaciones: seguiremos celebrando reuniones e invitando a los inquilinos afectados. Continuaremos comunicando información notificando en mano a cada apartamento. Si es posible, también podemos comunicarnos con los inquilinos por correo, mensaje de texto, teléfono o correo electrónico. Deberá proporcionarnos información de contacto actualizada si desea recibir mensajes de texto, mensajes telefónicos o correos electrónicos.

5.) Colaboración: continuaremos trabajando con los inquilinos afectados y las partes interesadas de la comunidad para que el proceso de reubicación sea lo más sencillo y conveniente posible, y para lograr nuestra meta de no desplazamiento. Estamos buscando información y aprobación del Concejo Municipal sobre este Plan de reubicación.

Compromisos del apartamento de reemplazo. Estos compromisos se aplican cuando se muda del apartamento en el Área de Mejoras de Euclid a un Apartamento de Reemplazo existente en condición lista para ocuparse en Woodland Park.

- 6.) Planificación. Tiene la opción de una mudanza solicitada por el inquilino o una mudanza después de la aprobación del proyecto.
- a. Mudanzas solicitadas por el inquilino. Las mudanzas solicitadas por el inquilino son continuas y opcionales, y están abiertas a cualquier inquilino afectado que esté interesado en mudarse pronto.
 - b. Mudanzas después de la aprobación del proyecto. Las mudanzas después de la aprobación del proyecto se realizarán en fases después de que la ciudad de East Palo Alto apruebe las Mejoras de Euclid, que se prevé que ocurran en 2022.

Usted decidirá si prefiere una mudanza solicitada por el inquilino o una mudanza después de la aprobación del proyecto; no hay límite o requisito para una cantidad específica de mudanzas solicitadas por el inquilino o mudanzas después de la aprobación del proyecto que queremos lograr o podemos acomodar.

7.) Apartamentos de reemplazo. Recibirá un Apartamento de Reemplazo con la misma cantidad de dormitorios y pies cuadrados comparables. Cuando se habla de pies cuadrados comparables, se hace referencia a que se encuentran dentro de un 5 % aproximadamente de los pies cuadrados existentes. (En el caso improbable de que no haya disponible para usted un apartamento de reemplazo del mismo tamaño o más grande dentro de Woodland Park, lo ayudaremos a encontrar una unidad comparable en cualquier lugar de East Palo Alto hasta que el Apartamento con Derecho a devolución esté disponible). Los Apartamentos de Reemplazo estarán en condiciones de mudarse. Los

apartamentos de reemplazo se ofrecerán por orden de llegada en todo el vecindario de Woodland Park. Aunque podemos garantizar un apartamento con la misma cantidad de habitaciones y pies cuadrados comparables, no podemos garantizar la disponibilidad de ningún apartamento o ubicación en particular. Tendrá la misma cantidad de espacios de estacionamiento y los mismos servicios de vivienda asociados con el Apartamento de Reemplazo que tiene actualmente conforme a su contrato de arrendamiento existente. Si no se especifican otros servicios de vivienda en su contrato de arrendamiento, haremos un esfuerzo de buena fe para proporcionar los mismos servicios de vivienda con el Apartamento de Reemplazo. En el improbable caso de que no haya un Apartamento de Reemplazo disponible con la misma cantidad de dormitorios y pies cuadrados comparables o más grandes, dentro de los apartamentos de Woodland Park, Woodland Park lo ayudará a encontrar un apartamento fuera del sitio en otro lugar en East Palo Alto con la misma cantidad de dormitorios y pies cuadrados comparables y pagará cualquier diferencia en la renta entre su renta estabilizada y la renta del apartamento fuera del sitio, hasta que un Apartamento con Derecho a Regreso esté disponible para usted.

8.) Pasos de selección del Apartamento de Reemplazo:

- a. Paso 1: aviso. La oficina de administración entrega un “Aviso de elección de inquilino y apartamento de reemplazo” que incluye una carta de preferencia que usted completará y un mapa del vecindario de Woodland Park.
- b. Paso 2: presentación y procesamiento. Usted envía la carta de preferencia completa a la oficina de administración, firmada por todos los inquilinos en el contrato de arrendamiento, siguiendo las instrucciones del Aviso. Una vez completada, la oficina de administración le proporciona una copia sellada con la fecha y la hora de la carta enviada. Las cartas de preferencia se procesan en el orden en que se reciben.
- c. Paso 3: visita. Usted y la administración programan una fecha de visita en una fecha de mutuo acuerdo, que puede incluir un día de fin de semana. En la fecha de la visita, se le ofrecerán dos opciones de Apartamentos de Reemplazo. La administración intentará proporcionar dos opciones de reemplazo en el área de su elección, si están disponibles.
- d. Paso 4: selección. Tiene una semana después del recorrido para seleccionar el Apartamento de Reemplazo mediante la firma de un nuevo contrato de arrendamiento. Si no selecciona un apartamento mediante la firma de un contrato de arrendamiento, se le asignará automáticamente un Apartamento de Reemplazo a discreción de la administración. El contrato de arrendamiento tendrá los mismos términos clave de arrendamiento, incluida la misma cantidad de dormitorios, la misma renta estabilizada, el mismo depósito de seguridad, la misma cantidad de espacios de estacionamiento y los mismos servicios de vivienda.
- e. Paso 5: mudanza. Usted y la administración programan la fecha de mudanza al Apartamento de Reemplazo. Está preparado y se muda en la fecha programada con los beneficios de mudanza que ha elegido. Si ha elegido un pago de beneficio de mudanza, recibirá ese pago después de que se complete la mudanza y envíe los recibos, si es necesario. La mayoría de las mudanzas no tomarán más de un día.

Compromisos del derecho de regreso. Estos compromisos se aplican cuando esté ejerciendo su derecho de regreso al Área de Mejoras de Euclid. No está obligado a ejercer su derecho de regreso; puede quedarse de forma permanente en su Apartamento de Reemplazo.

9.) Requisitos del derecho de regreso. Hay dos categorías de inquilinos que tienen derecho de regresar al Área de Mejoras de Euclid después de que se construyan las Mejoras de Euclid: (i) los inquilinos que eligieron la Opción A y se mudaron a un Apartamento de Reemplazo; y (ii) los inquilinos que eligieron la Opción B con una Mudanza Fuera del Sitio, pero que rechazaron un Pago de Reubicación. Los inquilinos que eligieron la Opción C para recibir un Pago de Reubicación no tienen derecho de regreso. Anticipamos que las Mejoras de Euclid estarán completas en 2024. Para ejercer el Derecho de Regreso o Devolución, debe hacer lo siguiente:

- a. Comunicación. Complete la carta de interés y envíela a la oficina de administración, siguiendo las instrucciones de la carta. Debe seleccionar uno de los Apartamentos con Derecho a devolución que se le ofrece al firmar un nuevo contrato de arrendamiento.
- b. Mudanza. Debe mudarse el día programado.

Nos comprometemos a trabajar con los inquilinos que no hayan cumplido con uno o más de estos requisitos y a darles la oportunidad de solucionar los problemas para que puedan cumplir con los requisitos y ejercer su derecho de regreso.

10.) Apartamento con Derecho de Regreso. A cada inquilino con derecho de regreso se le ofrecerá un apartamento de nueva construcción con el mismo número de habitaciones y pies cuadrados comparables. Cuando se habla de pies cuadrados comparables, se hace referencia a que se encuentran dentro de un 5 % aproximadamente de los pies cuadrados existentes. Los nuevos apartamentos estarán en condiciones completamente nuevas y se ofrecerán por orden de llegada dentro del Área de Mejoras de Euclid. Aunque podemos garantizar un apartamento con la misma cantidad de habitaciones y pies cuadrados comparables, no podemos garantizar la disponibilidad de ningún apartamento o ubicación en particular. Tendrá la misma cantidad de espacios de estacionamiento y los mismos servicios de vivienda asociados con el Apartamento con Derecho de Regreso que tiene actualmente conforme a su contrato de arrendamiento existente. Si no se especifican otros servicios de vivienda en su contrato de arrendamiento, haremos un esfuerzo de buena fe para proporcionar los mismos servicios de vivienda con el Apartamento con Derecho de Regreso.

11.) Pasos para la elección del Apartamento con Derecho de Regreso:

- a. Paso 1: aviso. La administración entrega un “Aviso de derecho de regreso”, que incluye un modelo de carta de interés.
- b. Paso 2: presentación y procesamiento. Usted envía una carta de interés completa a la oficina de administración, firmada por todos los inquilinos en el contrato de arrendamiento. Una vez completada, la oficina de administración le proporciona una copia sellada con la fecha y la hora de la carta enviada. Las cartas de interés se procesan en el orden en que se reciben. La fecha límite se indicará en el Aviso de derecho de regreso. Estimamos que la fecha límite será alrededor de 30 días después de la fecha estimada en la que la ciudad de East Palo Alto determina que los nuevos edificios están terminados.
- c. Paso 3: visita. Usted y la administración programan una fecha de visita en una fecha de mutuo acuerdo, que puede incluir un día de fin de semana. En la fecha de visita, se le ofrecerán dos opciones de Apartamentos con Derecho de Regreso.
- d. Paso 4: selección. Tiene una semana después de la visita para seleccionar el Apartamento con Derecho de Regreso. Usted selecciona el Apartamento con Derecho de Regreso mediante la firma de un nuevo contrato de arrendamiento. El contrato de arrendamiento tendrá los mismos términos clave de arrendamiento, incluida la misma cantidad de dormitorios, la misma Renta Estabilizada, el mismo depósito de seguridad, la misma cantidad de espacios de estacionamiento y los mismos servicios de vivienda. Usted y la administración programan la fecha de mudanza en el Apartamento con Derecho de Regreso.
- e. Paso 5: mudanza. Está preparado y se muda en la fecha programada con los beneficios de mudanza que ha elegido. Si ha elegido un pago de beneficios de mudanza, recibirá ese pago después de la mudanza y después de enviar los recibos, si es necesario. La mayoría de las mudanzas no tomarán más de un día.
- f. Step 6: Incentivo Anti-Desplazamiento. Usted recibirá \$1,000 como incentivo después de que se haya mudado al Apartamento de Derecho de Regreso.

Compromisos del pago de reubicación. Estos compromisos se aplican cuando rechaza un Apartamento de Reemplazo y rechaza el Derecho de Regreso, pero en su lugar elige un Pago de Reubicación. No está obligado a solicitar un Pago de Reubicación. En su lugar, puede quedarse en un apartamento de Woodland Park.

- 12.) Planificación. Tiene la opción de seleccionar un Pago de Reubicación y mudarse de los apartamentos de Woodland Park cuando reciba el “Aviso de Elección de Inquilino y Apartamento de Reemplazo”.
- 13.) Requisitos para recibir el pago de reubicación: los inquilinos que eligen recibir un Pago de Reubicación deben mudarse de su apartamento en Woodland Park y no tienen derecho de regreso.
- 14.) Pagos de reubicación: Woodland Park calculará los Pagos de Reubicación de acuerdo con el artículo 14.08.060(A) del Código Municipal para cada adulto y menor emancipado. El cálculo se realizará con base en la información del contrato de arrendamiento del inquilino y otra información relevante y precisa, incluida la información presentada por el inquilino. El pago se proporcionará a los inquilinos que deban mudarse como resultado de las Mejoras de Euclid. En el caso de una disputa, Woodland Park colocaría el monto en disputa en una cuenta de depósito en garantía con la Ciudad hasta que se resuelva la disputa. El Pago de Reubicación base para un inquilino con menos de dos años de ocupación es \$9910,82. El pago base de reubicación para un inquilino con dos o más años de ocupación es de \$13 214,42. El Pago total de Reubicación de un inquilino también puede incluir uno o más beneficios para inquilinos calificados. El beneficio es de \$3303,61 por cada categoría de pago adicional que se aplica a un inquilino que recibe un Pago de Reubicación. Un inquilino calificado es un inquilino de Bajos Ingresos, Discapacitado, de Edad Avanzada, Dependiente o con una Enfermedad Terminal. Estos montos reflejan el monto de 2021. Los montos reales se ajustarán por el índice de precios al consumidor del año anterior a la fecha de pago.
- 15.) Pasos de elección del Pago de Reubicación:
 - a. Paso 1: aviso. La oficina de administración entrega un “Aviso de elección del inquilino y apartamento de reemplazo”, que incluye una hoja de trabajo que solicita información del inquilino, incluida la fecha en que planea desalojar su apartamento.
 - b. Paso 2: presentación y procesamiento. Usted envía la hoja de trabajo completa a la oficina de administración, firmada por todos los inquilinos en el contrato de arrendamiento. Una vez completada, la oficina de administración le proporciona una copia sellada con la fecha y la hora de la hoja de trabajo enviada. Las hojas de trabajo se procesan en el orden en que se reciben. La fecha límite se indicará en el “Aviso de elección de inquilino y apartamento de reemplazo”.
 - c. Paso 3: Aviso del monto del pago de reubicación. La administración le notifica el monto del pago de reubicación y usted recibe un 50 % del pago de reubicación 30 días antes de la mudanza.
 - d. Paso 4: mudanza. Se muda del apartamento de Woodland Park en la fecha programada con los beneficios de mudanza que ha elegido. Si ha elegido un pago de beneficios de mudanza, recibirá ese pago después de la mudanza y después de enviar los recibos, si es necesario.
 - e. Paso 5: pago. Cuando devuelve las llaves, Woodland Park le proporciona la fecha en que se entregará el 50 % restante del pago de reubicación.

D. COMPROMISO DE COLABORACIÓN

El Promotor inmobiliario se compromete a continuar con su política y práctica de colaboración sólida con la comunidad durante la implementación del Plan de reubicación.

Además de las numerosas reuniones que se han llevado a cabo con los hogares y las partes interesadas, el Promotor inmobiliario se asegurará de lo siguiente:

1. Se llevarán a cabo reuniones de residentes adicionales para promover la educación y la comprensión del programa de reubicación, y perfeccionar aún más el Plan de reubicación. Estas incluirán diversas reuniones comunitarias que se llevarán a cabo entre semana y fines de semana, seguidas de un puesto de información con personal durante varios días de fin de semana. A estas le seguirán otras reuniones que se llevarán a cabo con cada grupo de fase, que también incluirán reuniones entre semana y fines de semana, y el stand informativo.

2. Este Plan estará disponible para que los hogares lo revisen en la oficina de administración de propiedades y en línea. Podrá encontrar más copias en la oficina de administración de la propiedad. Se han proporcionado en inglés y en español los Compromisos de reubicación a todos los hogares. Asimismo, se proporcionarán en inglés y en español los Compromisos de Reubicación Actualizados a todos los hogares.

3. Acceso completo y oportuno a los documentos relevantes para el programa de reubicación. Las copias de los avisos y formularios estarán disponibles en las oficinas de administración de la propiedad y con Autotemp.

4. Provisión de asistencia técnica necesaria para interpretar elementos del programa de reubicación y otros materiales pertinentes.

5. Mantener un programa de retroalimentación, que permita a los hogares brindar retroalimentación continua sobre el programa de reubicación. Se ha pedido a los hogares que participaron en el programa de mudanza anticipada de OTRM que completen una encuesta para realizar un seguimiento de la satisfacción de los participantes y mejorar el servicio al cliente. La encuesta incluye categorías: "Selección de unidad", "Empresa de mudanza", "Servicio del personal", "Calidad de la nueva unidad" y "Comunicaciones de Mejoras de Euclid" con el objetivo de lograr calificaciones satisfactorias en todas las categorías. Lograr esta meta es importante para garantizar una experiencia positiva para los inquilinos del Área de Mejoras de Euclid. Los resultados fueron y continúan siendo utilizados para mejorar el proceso de reubicación.

6. Todas las comunicaciones a los residentes se traducirán al español y se proporcionarán en inglés y español. Woodland Park trabaja regularmente en asuntos importantes con hogares cuyos miembros no hablan en inglés. Woodland Park buscará la asistencia correspondiente según sea necesario de traducción para comunicarse con los hogares cuyos miembros no hablen en inglés. Incluyendo miembros del hogar que hablen los idiomas Tongano o Samoano.

7. Todas las comunicaciones proporcionarán información de contacto para que

los inquilinos afectados la utilicen si tienen preguntas.

8. Woodland Park continuara trabajando con los inquilinos actuales para asegurar que estén atentos acerca de los programas de asistencia con la renta locales, estatales, y federales. Woodland Park continuará ofreciendo asistencia técnica a los inquilinos con sus aplicaciones para la asistencia de renta. Woodland Park continuará a trabajando diligentemente con el estado de California, organizaciones sin fines de lucro locales, y el Programa de Estabilización de Rentas para aplicar por toda la asistencia disponible a los inquilinos.

E. PROGRAMA DE ASISTENCIA DE REUBICACIÓN

El personal bilingüe de Autotemp está disponible para ayudar a los hogares con preguntas relacionadas con la reubicación o asistencia para la reubicación. Se puede contactar al personal de reubicación llamando **sin cargo** al **888-202-9195** de 8:30 a. m. a 6:00 p. m., de lunes a viernes y también disponible en el sitio con cita previa. Puede comunicarse con el personal de administración de la propiedad al 650-566-2000. Las oficinas de administración de la propiedad están ubicadas en 5 Newell Court y 2043 Euclid Avenue.

Se brindará un programa integral de asistencia para la reubicación, con asistencia técnica y asesoría, a los hogares reubicados. Se mantendrá un contacto cercano con cada hogar. Los Compromisos de reubicación originales y el proceso de implementación se distribuyeron a los inquilinos afectados, tanto en inglés como en español, para aquellos que aprovecharon el programa de mudanza anticipada. Los Compromisos de reubicación actualizados se distribuirán nuevamente luego de la aprobación de este Plan, luego de reuniones adicionales de residentes y partes interesadas junto con cualquier revisión.

Las cartas de muestra que se proporcionarán a los hogares se pueden encontrar como anexos en este Plan. Estos formularios de comunicaciones pueden revisarse, según sea necesario, y reflejan la información vigente en ese momento. Los borradores de los formularios indican que se entregarán a cada hogar tanto por entrega en persona como por correo certificado. Cuando a cada hogar afectado se le proporciona el Aviso de elección del inquilino y apartamento de reemplazo durante el proceso de elección del inquilino por etapas, el aviso va acompañado de formularios fáciles de completar e instrucciones claras sobre cómo volver a entregar los formularios a la oficina de administración. La experiencia de Autotemp es que los hogares prefieren la entrega en mano de documentos importantes.

F. RECURSOS DE VIVIENDA DE REEMPLAZO

A los efectos de este Plan, el Promotor inmobiliario se ha comprometido a mantener suficientes vacantes para acomodar los inquilinos que quedan en el Área de Mejoras de Euclid.

G. FASES

El Aviso de aprobación del Plan de reubicación se enviaría simultáneamente a todos los hogares afectados en cada una de las propiedades afectadas, después de que el Plan de reubicación haya

sido aprobado como parte de los derechos de Mejoras de Euclid.

Para brindarles a los hogares una transición ordenada a la vivienda de reemplazo mientras se minimiza el estrés y se reconocen los problemas de salud y seguridad que pueden surgir durante la implementación de este Plan, la implementación se realizará según la siguiente secuencia.

Fase uno: 2012, 2021, 2025, 2031, 2032 2040, 2042, 2044, 2054 Euclid, participantes del ORTM

Fase dos: 501 O'Connor y 2033 Manhattan

Fase tres: 2001 Manhattan

Aunque no se recomienda, los hogares podrán solicitar un cambio en su fase, siempre que la fase deseada no tenga más de 25 hogares en esa fase y no haya problemas de salud y seguridad. La solicitud debe recibirse antes de la fecha límite para responder al Aviso de vivienda de reemplazo y elección del inquilino.

H. GARANTÍAS Y NORMAS DEL PROGRAMA

Se proporcionarán todos los servicios de realojamiento para garantizar que el desplazamiento no cause un tratamiento diferente o separado de los hogares por motivos de raza, nacionalidad, color, religión, origen nacional, sexo, estado civil, estado familiar, discapacidad o cualquier otra base protegida por la Ley Federal de Enmiendas a la Vivienda Justa, la Ley para Estadounidenses con Discapacidades, el título VI de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el título VII de la Ley de Derechos Civiles de 1964, el título VIII de la Ley de Derechos Civiles de 1968, la Ley de Vivienda y Empleo Justo de California y la Ley Unruh, así como cualquier otro tipo de discriminación arbitraria o ilegal.

I. RECURSOS

Los inquilinos afectados pueden solicitar una revisión cuando haya una queja con respecto a cualquiera de sus derechos de reubicación y asistencia para la reubicación, como una determinación de elegibilidad o la falta de proporcionar una referencia de vivienda de reemplazo comparable. En cualquier momento, todos los hogares pueden comunicarse con la ciudad de East Palo Alto con el fin de hacer preguntas o revisar sus derechos según las ordenanzas municipales aplicables. La información de contacto de administración de propiedades, Autotemp y el Programa de estabilización de renta es la siguiente:

Administración de propiedades:

Woodland Park Apartments

5 Newell Court, East Palo Alto

650-566-2000

nodisplacement@wplcommunities.com

Autotemp:

888-202-9195 y en el lugar con cita previa

info@autotempvices.com

Programa de estabilización de renta:

2415 University Avenue, 2nd Floor

East Palo Alto, CA 94303

650-853-3157

rentprogram@cityofepa.org

El Promotor inmobiliario proporcionará a todos los hogares las siguientes opciones:

- a.) Permanecer en Woodland Park con derecho de regreso y rechazar los pagos de reubicación;
- b.) Reubicarse en otro lugar con derecho de regreso y rechazar los pagos de reubicación; o
- c.) Reubicarse en otro lugar, renunciar al derecho de regreso y recibir pagos de reubicación

En el improbable caso de que un inquilino no responda, se niegue a tomar una decisión o se niegue a participar en las actividades de reubicación como se especifica en este Plan, el arrendamiento finalizaría al finalizar el periodo de aviso. Los registros de reubicación deben documentarse para reflejar las circunstancias específicas que rodean el arrendamiento y la falta de respuesta, elección o reubicación. Después de cumplir con los requisitos del presente, el Promotor inmobiliario tendría “causa justa para el desalojo” de conformidad con el artículo 14.04.160 del Código Municipal de East Palo Alto. El Promotor inmobiliario colocaría en una cuenta de depósito en garantía con la ciudad un Pago de Reubicación estimado para cualquier hogar que no responda. El pago de reubicación estimado, menos los gastos acumulados debido a una acción de retención ilegal, se liberaría al inquilino afectado después de la conclusión de los procedimientos de retención ilegal y la devolución de la posesión de la unidad al propietario. Los inquilinos afectados que abandonen una unidad o que sean desalojados por causa justa distinta a lo mencionado en el artículo 14.04.160 (A)(8) o (9) del Código Municipal no tendrán derechos conforme a este Plan de reubicación.

J. FECHAS PREVISTAS DE LA IMPLEMENTACIÓN

Este Plan entrará en vigor después de su aprobación por parte de East Palo Alto. El programa de mudanza solicitada por el inquilino opcional estará disponible hasta que se entreguen los avisos de apartamento de reemplazo y elección del inquilino de la fase uno. La fecha real de implementación y las mudanzas obligatorias quedarán a discreción del Promotor inmobiliario, pero no menos de 1 año antes del inicio de la construcción para garantizar que haya al menos 1 año de aviso. Esto garantiza que todos los hogares tengan un periodo de aviso adecuado y definido de 1 año antes de la terminación del contrato de arrendamiento.

Los inquilinos afectados han recibido un aviso de la solicitud de Mejoras de Euclid y seguirán recibiendo actualizaciones sobre la solicitud y este Plan de reubicación. Se les otorgará como mínimo un mes a los inquilinos para hacer su elección. También recibirán un aviso un año antes (como mínimo) de cualquier rescisión de arrendamiento. Un hogar puede optar por

mudarse antes, incluso mientras el programa de mudanza solicitada por el inquilino opcional esté disponible.

(El resto de la página se dejó en blanco intencionalmente)

La siguiente tabla proporciona un ejemplo de cómo puede ocurrir el proceso de reubicación. El momento exacto de cada paso sigue sujeto a cambios; esto se proporciona solo con fines ilustrativos.

Programa de implementación de muestra

Meses	Actividad
1	Aviso de aprobación del Plan de reubicación para todos los inquilinos afectados después de la aprobación
2 (o más tarde a discreción del solicitante)	Avisos de elección del inquilino de la fase 1 (un mes para que cada hogar elija) <ul style="list-style-type: none"> Llevar a cabo educación y divulgación
3	Avisos de elección del inquilino de la fase 1 del proceso <ul style="list-style-type: none"> Programar y completar visitas por los Apartamentos de Reemplazo Enviar cartas sobre la selección de apartamentos Proporcionar contratos de arrendamiento para Apartamentos de Reemplazo (una semana para que los inquilinos elijan el Apartamento de Reemplazo y revisen y firmen el contrato de arrendamiento) Calcular los Pagos de Reubicación (si corresponde) Organizar las mudanzas
4	Mudanzas completas de la fase 1 (apartamentos de reemplazo, mudanzas fuera del sitio, pagos de reubicación) <ul style="list-style-type: none"> Pagar beneficios de mudanza (si corresponde)
5-7	Fase 2 (repetir actividades de la fase 1)
8-10	Fase 3 (repetir actividades de la fase 1 y 2)
11-12	Completar cualquier trabajo pendiente
13	El aviso de terminación de arrendamiento ha expirado
	Comienza la construcción

(El resto de la página se dejó en blanco intencionalmente)

TABLA DE ANEXOS

Anexo 1: Ejemplo del proyecto de comunicaciones con inquilinos afectados

- Aviso de aprobación del Plan de reubicación
- Aviso de terminación de arrendamiento
- Aviso de elección de inquilino y apartamento de reemplazo
- Recordatorio: elección del inquilino
- Carta al inquilino sobre la selección del apartamento de reemplazo
- Carta final al inquilino que asigna el apartamento de reemplazo
- Anexo de arrendamiento del apartamento de reemplazo
- Carta al programa de estabilización de rentas con respecto al cambio de arrendamiento (apartamento de reemplazo)
- Carta sobre el pago de reubicación
- Carta al programa de estabilización de rentas sobre el pago final de reubicación
- Aviso de derecho de regreso
- Formulario de elección de derecho de regreso
- Recordatorio: elección del derecho de regreso
- Anexo de arrendamiento con derecho de regreso
- Carta al programa de estabilización de rentas con respecto al cambio de arrendamiento (derecho de regreso)

Anexo 2: Diagrama de flujo de ejemplo

Anexo 3: Ajustes anuales del índice de precios al consumidor calculado por la ciudad a los montos de los beneficios de reubicación

Anexo 1: Ejemplo del proyecto de comunicaciones con inquilinos afectados

Anexo 2: Diagrama de flujo de ejemplo

Anexo 3: Ajustes anuales calculados por la ciudad a los montos de los beneficios de reubicación