

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

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

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

Noviembre de 2022

Se adjunta el Resumen Ejecutivo y los Compromisos de Reubicación del Plan de Reubicación final aprobado. Para obtener el texto completo del Plan de Reubicación, visite nodisplacement.com/reubicacion

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.

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 \$9,910.82. 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 \$3,303.61 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 \$3,303.61 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 \$1,982.16 (esto refleja el monto de 2021; el monto real se ajustará según el índice de precios al consumidor).

Después de su aprobación del Plan de Reubicación, el proceso de reubicación seguirá al tiempo apropiado y con las etapas indicadas en este Plan.

Mejoras de Euclid: Compromisos de reubicación ACTUALIZADOS
Promesas de Woodland Park para cualquier reubicación obligatoria
Septiembre 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 y 2022, 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. Inquilinos

quienes usan el estacionamiento interior para almacenamiento recibirán una oferta alterna de espacio de almacén con ambos su Apartamento de Reemplazo y Apartamento de Derecho de Regreso.

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 \$3,303.61 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 \$1,982.16 (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 persona y por escrito 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 le 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 tres 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; (ii) los inquilinos que eligieron la Opción B con una Mudanza Fuera del Sitio, pero que rechazaron un Pago de Reubicación; y (iii) Inquilinos que se mudaron fuera del Área de Mejoras de Euclid entre diciembre 2018 y octubre 2019. 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 el/los problema(s) 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 una forma tipo 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. Paso 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 deberán mudarse de Woodland Park y no tendrán 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, incluyendo 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 \$9,910.82. 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 \$3,303.61 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.