

## **VOTE SI EN LA MEDIDA F**

Estimado votante de St. Helena,

Se divulga ampliamente que existe una crisis de viviendas en St. Helena, el condado de Napa y El Estado de California. Ahora tiene usted una oportunidad para asegurar que el espacio de alquiler para algunas viviendas en St. Helena permanezcaN estabilizadas y protegidas. El parque de viviendas de St. Helena de Vineyard Valley (parque de casas móviles), es una comunidad de jubilados con espacios de 214 viviendas para gente mayores de 55 años.

En Noviembre del 2017, la ciudad de St. Helena en su sesión de fijación de metas a 3 años incluyó “Estabilizar, mantener y mejorar el acceso a viviendas”. Con el objetivo de evaluar y considerar de una orden de estabilización de alquileres para parques de casas móviles.

En el verano del 2018, el consejo de la ciudad de st. Helena votó para aprobar dicha orden. Los aumentos anuales de renta deberían ser vinculados al 100% de **CPI** para el area de la bahia ó 3% cualquiera que sea el mas bajo. Hay un mecanismo para estabilizar rentas cuando una casa se vende. Si ambos, el vendedor como el comprador optan por la orden de esta estabilización del alquiler, la renta se mantiene igual hasta el incremento anual del comprador.

Propietarios de las casas móviles están en una clase única, diferente a los inquilinos tradicionales, en donde son inquilinos cautivos quienes son dueños de sus casas por la cual tienen una responsabilidad financiera pero no son dueños del lote.

La orden garantiza una tasa justa de retorno para los propietarios por su inversión.

En el esfuerzo por detener la implementación de la orden de la ciudad, los socios de Vineyard Valley LLC aprobaron y pagaron por la circulación de una petición para hacer **RSO** (Orden de Estabilización de Alquileres) un referéndum para todos los votantes de St. Helena para aprobarlo ó rechazarlo. Esta petición fue circulada durante el mes de Diciembre. Los peticionarios dijeron a los votantes que todos los inquilinos de Vineyard Valley desaprobaban la Orden. Muchos residentes **SI** aprueban este esfuerzo y 70% de los votantes de Vineyard Valley no firmaron la petición.

Si Vineyard Valley fuese vendida sin estabilizar la renta en su lugar, los nuevos propietarios tendrían rienda suelta para aumentar las rentas a cualquier cantidad que deseen. El Mercado actual de compra y venta de parques de casas móviles ó las acciones en una empresa de parques de casas móviles son sólidas con un retorno de la inversión tan alto como el 30%.

El RSO le da a los inquilinos en Vineyard Valley la opción de elegir. Nadie los obligará. Se les ofrecerá cuando expiren sus contratos actuales, y todos los nuevos compradores se les dará la oportunidad de elegir la opción **RSO**. El socio gerente actual dice no tener ninguna intención de vender Vineyard Valley, pero teniendo el **RSO** es simplemente una póliza de seguridad en caso de que las ciscunstancias cambien.

Vineyard Valley es una de las pocas opciones en St. Helena para personas mayores con un ingreso fijo ó que desean reducir su tamaño. Por favor ayúdenos a mantener esta opción accesible y estable. **Por favor vote SI en la medida F.**

### **RESIDENTES PARA VIVIENDAS SEGURAS**

**MICHAEL MERRIMAN, GRACE KISTNER, PAT DELL**

**JOHN PATTON, ROBIN MCGUIRE**