

Mesa Royale Frequently Asked Questions and Responses

Veá más abajo para español

1. Does the City own the Mesa Royale property? No. Mesa Royale is a private property that has never been owned by the City of Mesa nor is there a known public interest or need to acquire it by the City. The current owner is 644 West Main Street, LLC.

2. Is the City going to buy the property to redevelop it for light rail? No. The City and the Light Rail authority have purchased all the property necessary to build and operate the existing downtown light rail, and the City is not interested in purchasing or redeveloping the property for any other public purpose.

3. Why isn't the City paying us for our trailers/paying us to move? The City sometimes purchases property to develop a specific project for a public purpose. When the City purchases property, it pays the owner fair market value, which is usually determined by appraisal or a competitive selection process. The City pays relocation costs when it is acquiring land for a project. The City is not interested in purchasing the Mesa Royale land or trailers, and will therefore not pay residents to relocate.

4. Why isn't the City making the current owner pay us to move? The City has no interest in purchasing or redeveloping the property. The City has cannot force the owner to pay residents for relocation cost.

5. What resources are available to Mesa Royale residents now? Over the past year, several groups have offered to assist the Mesa Royale families and residents. The Mesa United Way, A New Leaf and For Our City Mesa (all non-profit organizations in Mesa), have joined forces to collect and distribute community donations received. This non-profit program is now called "Neighbors Helping Neighbors." To be eligible for donations from this program, you must be a Mesa Royale resident and have a new lease agreement with a new landlord. The "Neighbors Helping Neighbors" donations can then be provided on a first-come, first-served basis to the new landlord to cover the first-months' rent and other rental fees. When Mesa Royale families have a new lease agreement, they may call 480-833-9200 to make an appointment with Espie Torrez to access available "Neighbors Helping Neighbors" resources.

6. Where is the money from The Salvation Army that was offered previously? What resources are available to help us move? Initially, The Salvation Army received a \$50,000 donation from a private citizen mid-summer of 2015. As of the end of August 2015, the donor requested any unspent funds be returned, so these funds are no longer available. The Neighbors Helping Neighbors community-based program remains in place. When Mesa Royale families have a new lease agreement, they may call 480-833-9200 to make an appointment with Espie Torrez to access available Neighbors Helping Neighbors resources for such costs as first-months' rent and other rental expenses.

7. Why haven't the safety concerns at Mesa Royale been addressed in the past before this situation began? Generally, the City responds to complaints concerning violations of the City's building

regulations. In this case, formal enforcement action began in January of 2014, stemming from a complaint made by a nearby neighbor. The City learned, after an inspection, that multiple building code violations existed and enforcement action has been pursued.

8. Who is responsible for the safety and maintenance of the property and of the trailers? As set forth in Title 4 of the Mesa City Code, the property owner is responsible for the maintenance of the trailer park and infrastructure and the owners of the trailer units are responsible for maintenance of their individual living spaces. The City has the legal right and obligation to enforce its building code (Title 4 of the Mesa City Code).

9. Are we guaranteed to stay for the full 30 months given to the new owner in August 2015? No. The current owner is responsible for this decision.

10. Why was a 30-month extension given to the new owner if there are so many safety concerns? The City's enforcement actions began around the same time that the previous owner sought to sell the property. The current owner agreed to purchase the property and the City entered into an Alternative Compliance Agreement with the current owner. The Alternative Compliance Agreement stays the City's enforcement actions against the owner and the residents for 30 months in exchange for the owner making immediate specified repairs to the property. The 30-month time period ends on March 21, 2018. The City entered into the Agreement to require immediate repairs and to give the owner a reasonable opportunity to bring the property into full compliance with the building code while allowing the mobile home park to remain open.

The repairs and clean-up activities required to mitigate imminent hazards have been completed, and the City is monitoring the property to ensure that it remains compliant with the terms of the Alternative Compliance Agreement. The repairs included, but were not limited to, the demolition and removal of certain unsafe structures, the clean-up of trash and debris, and the repair of the mobile home park's electrical system. At the end of the 30-month time period, the owner will have an additional 6 months to bring the property into full compliance with the City's building regulations. The 36-month period for full compliance ends on September 21, 2018. The Alternative Compliance Agreement does not require the owner to close the mobile home park.

11. Why was the opportunity for AZ State Department of Fire, Building & Life Safety Relocation Funding stopped/cancelled for Mesa Royale? State Relocation Funds are made available by the State of Arizona if a homeowner/tenant is required to move due to a change in use of a property resulting in closure or redevelopment of the mobile home park. State law controls this process, as set forth in A.R.S. §§ 33-1476, *et seq.* When the previous owner decided to sell the property with the intention of a new owner redeveloping the property, the relocation funds became available. When the current owner decided to continue to operate the property as a mobile home park, the state relocations funds were no longer applicable and the state closed the relocation process. If the current owner decides to close the mobile home park, the funds may be made available again. The Arizona State Department of Fire, Building & Life Safety would be responsible for that decision. They can be reached at 602-364-1032.

12. Were other federal resources used or made available? Federal funding was fully explored through local nonprofit programs, Mesa Housing Authority, Community Development Block Grants, Emergency Repair Funds, state and federal programs. These programs require individuals have legal residency, or like Section 8 Housing, have a waiting list and limited application timelines. The relocation-related funds that applied to this situation were offered through AZ State Department of Fire, Building & Life Safety. These funds required individuals to have a title or acquire a bonded title to be eligible, and these funds also only applied to manufactured homes not RVs or travel trailers. The manufactured homes that may have qualified for relocation were often in such poor condition or had been altered in ways that would not allow for successful relocation. To date, most of the severely deteriorated units have been removed, and in some cases families relocated to another unit in the Park where another family had already moved and left behind a unit in better condition.

13. Why was the appeal process that residents filed cancelled in August 2015? The property owner agreed to the terms in the Alternative Compliance Agreement substantially correcting imminent hazards that the City identified in its notices of building violations. Based on the owner's compliance efforts, the most concerning of the hazardous conditions at individual units were improved, and the appeal hearings were therefore cancelled.

14. How do we request Spanish translation services for the public meetings we attend? The City has created a dedicated, translation request line for Spanish-speaking residents at 480-644-2767. Please contact the City at least 48 hours in advance of the meeting to request Spanish translation services. This approach complies with federal laws. While several City Council Members are bilingual, Council Members are not at Council meetings as interpreters.

Mesa Royale Preguntas y respuestas frecuentes

See above for English.

- 1. ¿Es la Ciudad de Mesa dueña de la propiedad Mesa Royale?** No. Mesa Royale es una propiedad privada que nunca ha estado en manos de la Ciudad y no se conoce ninguna necesidad ni interés público por adquirirla. El actual propietario es: 644 West Main Street, LLC.
- 2. ¿Intenta la Ciudad comprar la propiedad como parte del proyecto de desarrollo para el tren ligero?** No. La Ciudad y las autoridades responsables del Tren Ligero ya han comprado todas las propiedades necesarias para construir y operar el actual tren ligero. La Ciudad no está interesada en comprar o desarrollar esta propiedad para algún otro proyecto público.
- 3. ¿Por qué la Ciudad no nos paga por nuestros tráilers o nos da dinero para cambiarnos?** Algunas veces la Ciudad compra propiedades para desarrollar un proyecto específico con propósitos públicos. Cuando la Ciudad compra la propiedad, le paga al dueño lo justo, con base en el valor del mercado; esto se determina mediante una valoración o un proceso de selección competitivo. La Ciudad paga costos de reubicación cuando adquiere terrenos para algún proyecto. La Ciudad no está interesada en comprar el terreno o los tráilers de Mesa Royale, por lo tanto, no puede pagarles a los residentes la reubicación.
- 4. ¿Por qué la Ciudad no obliga al actual propietario a que nos pague la reubicación?** La Ciudad no tiene interés alguno en comprar o desarrollar la propiedad. La Ciudad no tiene bases legales para forzar al propietario a pagar a los residentes los gastos de reubicación.
- 5. ¿Qué recursos están disponibles para los residentes de Mesa Royale ahora?** Durante el año pasado, varios grupos han ofrecido ayudar las familias y los residentes de Mesa Royale. *Mesa United Way, A New Leaf* y *For Our City Mesa*, quienes unieron fuerzas para recaudar y distribuir donaciones comunitarias recibidas. Este esfuerzo dio como resultado un programa llamado “Vecinos ayudando a Vecinos” (*Neighbors Helping Neighbors*), para ser elegible y recibir un donativo de parte de este programa, usted debe ser residente de Mesa Royale y tener un contrato de arrendamiento con el nuevo propietario. Las donaciones de “Vecinos ayudando a Vecinos” se ofrecen conforme se solicitan y se entregan al propietario para cubrir rentas y gastos asociados con la renta. Cuando las familias de Mesa Royale tengan un nuevo contrato, pueden llamar al 480-833-9200 para hacer una cita con Espie Torrez y tener acceso a los recursos disponibles de “Vecinos ayudando a Vecinos”.
- 6. ¿Dónde está el dinero de *The Salvation Army* que ofrecieron anteriormente? ¿Qué recursos están disponibles para ayudar a cambiarnos?** Inicialmente, el medio de verano de 2015, *The Salvation Army* recibió un donativo de \$50,000 de un ciudadano particular. Un mes después, en agosto de 2015, el donador solicitó que le regresaran los fondos no usados, de manera que este dinero ya no está disponible. El programa comunitario “Vecinos ayudando a Vecinos” sigue activo. Cuando las familias de Mesa Royale tengan un nuevo contrato de arrendamiento, pueden llamare al 480-833-9200 para hacer una cita con Espie Torrez y tener acceso a los recursos disponibles de Vecinos ayudando a Vecinos para cubrir costos de renta y otros gastos asociados con la renta.

7. ¿Por qué no atendieron los problemas de seguridad en Mesa Royale antes de que comenzara toda esta situación? Por lo general, la Ciudad responde a quejas relacionadas con violaciones a las regulaciones de construcción en la ciudad. En este caso, la ejecución de una acción formal comenzó en enero de 2014, derivada de una denuncia presentada por un vecino cercano. Las autoridades municipales se enteraron, después de una inspección, de que existían múltiples violaciones al código de construcción y desde entonces se inició un proceso legal.

8. ¿Quién es responsable de la seguridad y mantenimiento de la propiedad y de los tráilers? Como lo establece el Título 4 del Código Municipal de Mesa, el dueño de la propiedad es responsable del mantenimiento del parque de casas móviles y de la infraestructura; por su parte, los propietarios de los tráilers son responsables del mantenimiento de su unidad y espacio individual. La Ciudad tiene el derecho y la obligación legales de ejecutar su código de construcción (Título 4 del Código Municipal de Mesa).

9. ¿Tenemos la garantía de quedarnos aquí durante los 30 meses que se le otorgaron al nuevo propietario en agosto de 2015? No. El actual propietario es responsable de tomar esta decisión.

10 ¿Por qué le otorgaron una extensión de 30 meses al nuevo propietario con tantos problemas de seguridad? Las acciones legales de la Ciudad se iniciaron en la misma época en la que el antiguo dueño trataba de vender la propiedad. El nuevo dueño estuvo de acuerdo en comprar la propiedad y entró en un acuerdo de cumplimiento alternativo con la Ciudad. Este acuerdo alternativo especifica le otorga un plazo de 30 meses para hacer reparaciones inmediatamente específicas a la propiedad, de lo contrario, la Ciudad tomará acciones legales en su contra. El período de 30 meses termina el 21 de marzo de 2018. El propósito de este acuerdo es obligar al dueño a que haga las reparaciones inmediatas y darle la oportunidad de poner la propiedad en condiciones de cumplir con el código de construcción, al mismo tiempo garantiza que el parque de casas móviles siga abierto.

Ya se han hecho las reparaciones y actividades de limpieza que representaban un peligro inminente para los habitantes. Las reparaciones incluyen, pero no se limitan a: la demolición y retiro de ciertas estructuras inseguras, la limpieza de basura y escombros, así como la reparación del sistema eléctrico del parque. En este momento la Ciudad monitorea la propiedad para garantizar que se cumpla con los términos del acuerdo alternativo. Al finalizar el período de 30 meses, el propietario tendrá 6 meses adicionales para tener la propiedad en condiciones seguras y cumplir con las regulaciones de construcción de Mesa. El período total de 36 meses concluye el 21 de septiembre de 2018. El acuerdo de cumplimiento alternativo no requiere que el propietario cierre el parque de casas móviles.

11. ¿Por qué se le canceló a Mesa Royale la oportunidad de usar fondos de reubicación del Departamento de Bomberos, Construcción y Seguridad del Estado de Arizona? Los fondos estatales de reubicación están disponibles en caso de que los propietarios/inquilinos tengan que moverse, debido a un cambio en el uso de la propiedad que resulten en el cierre o en un nuevo desarrollo del parque de tráilers. Las leyes estatales controlan este proceso, tal y como se establece en los estatutos A.R.S. §§ 33-1476, *y siguientes*. Cuando el dueño anterior decidió vender la propiedad con la intención de que otra persona desarrollara un nuevo proyecto en la propiedad, los fondos de reubicación se pusieron a

disposición de los residentes. Sin embargo, cuando el actual dueño decidió continuar operando la propiedad como parque de casas móviles, los fondos de reubicación quedaron sin efecto y el estado cerró el proceso. Si el actual dueño decide cerrar el parque de casas móviles, es posible que los fondos vuelvan a estar disponibles. El Departamento de Bomberos, Construcción y Seguridad del Estado de Arizona sería responsable de esta decisión. Puede comunicarse con ellos al 602-364-1032.

12. ¿Hay otros recursos federales disponibles? Ya se exploró la posibilidad de usar fondos federales de programas locales no lucrativos, como *Mesa Housing Authority*, *Community Development Block Grants*, *Emergency Repair Funds*, así como otros programas estatales y federales. Todas estas opciones requieren que los beneficiarios sean residentes legales o, como en el caso de la Sección 8, tienen una lista de espera y plazos de solicitud limitados. Los fondos de reubicación que pueden usarse en situaciones como estas fueron ofrecidos a través del Departamento de Bomberos, Construcción y Seguridad del Estado de AZ. Estos fondos requieren que las personas tengan un título de propiedad o que adquieran un título garantizado por un tercero para ser elegibles, y solamente pueden usarse para casas prefabricadas, no para RV ni remolques. Las casas prefabricadas que podrían ser elegibles para recibir fondos de reubicación por lo general están en condiciones tan deplorables o han sido modificadas de tal manera que no pueden reubicarse. A la fecha, la mayoría de las unidades más deterioradas ya han sido retiradas y, en algunos casos, las familias reubicadas en otras unidades recientemente desocupadas y en mejores condiciones, dentro del mismo parque.

13. ¿Por qué se canceló el proceso de apelación que iniciaron los residentes en agosto de 2015? El dueño de la propiedad estuvo de acuerdo con los términos del contrato de cumplimiento alternativo que establecen corregir en gran medida los peligros inminentes identificados por los inspectores municipales en sus avisos de violaciones de construcción. Con base en los esfuerzos del dueño por cumplir con las nuevas disposiciones y debido a que mejoraron las condiciones de inseguridad en las unidades individuales, se cancelaron las audiencias de apelación.

14. ¿Cómo podemos solicitar servicios de interpretación en español durante las juntas públicas a las que asistimos? La Ciudad ha abierto una línea de solicitud de traducción para los residentes de habla hispana, el número es: 480-644-2767. Por favor comuníquese con un mínimo de 48 horas antes de la fecha de la junta en la que necesita un intérprete. Este sistema cumple con las leyes federales. Aunque algunos de los Concejales de Mesa son bilingües, los miembros del Consejo Municipal no pueden fungir como intérpretes durante las juntas de Concejo.