

RESUMEN DEL MEMORANDO DE ENTENDIMIENTO

Este resumen ofrece una visión general de los derechos, responsabilidades y procedimientos clave contenidos en el MOU. Este resumen está destinado a ayudar a los residentes a entender los puntos principales del MOU. El Memorando de Entendimiento completo contiene detalles adicionales, definiciones y procedimientos que rigen las operaciones de parques de casas móviles en la Ciudad de Paramount.

Aviso legal: Este Resumen es solo para fines informativos y educativos y no constituye asesoría legal, ni crea una relación abogado-cliente. No sustituye el asesoramiento legal profesional, y debes consultar a un abogado con licencia en tu jurisdicción para recibir asesoría sobre temas o preguntas legales específicas.

Este Memorando de Entendimiento (MOU) es un acuerdo entre la Ciudad de Paramount y el Propietario del Parque de Casas Móviles ("propietarios del parque"). Su propósito es proteger a los propietarios de casas móviles ("residentes") de aumentos de renta irrazonables, mantener un trato justo en el parque y asegurar que los propietarios puedan recibir un retorno razonable para operar y mantener el parque.

1. Propósito del MOU

El MOU existe para:

- Limita los aumentos anuales de renta.
- Proporciona reglas claras sobre cuándo y cómo se puede aumentar la renta.
- Establecer procesos para rehabilitación del parque y transferencias de costos.
- Asegurar transparencia en la facturación y las operaciones del parque.
- Crear oportunidades para que residentes y dueños de parques se comuniquen y resuelvan sus inquietudes.

2. Aumentos de renta

- Tope anual de renta
- La renta puede aumentar una vez al año.
- El aumento anual máximo es del 3%.
- Ajustes por vacantes

Cuando un espacio se debe a la remoción o destrucción de la casa móvil, o cuando una casa se vende a un nuevo propietario:

- El dueño del parque puede aumentar la renta al precio de mercado para el nuevo residente.
- Después de eso, el tope anual del 3% vuelve a aplicarse.

No se permiten aumentos de vacantes cuando:

- Un residente actual traslada su casa móvil a otro espacio dentro del mismo parque.
- Una casa se transfiere a un cónyuge, heredero, familiar, copropietario o representante personal después de su fallecimiento.
 - Se agrega o quita un copropietario y el residente sigue viviendo en la casa.
- Una casa se retira temporalmente del espacio para que el dueño del parque pueda realizar rehabilitación, mejoramiento de capital en el espacio, o para que el residente actualice la casa con un modelo más nuevo en el mismo espacio.

3. Mejoramiento de capital y costos de reemplazo de capital

Además del ajuste anual de renta del 3%, el propietario del parque puede recuperar hasta el 75% del costo de proyectos de mejoramiento o reemplazo de capital distribuyendo (amortizando) esos costos de manera equitativa en todos los espacios. Estos cargos no están incluidos en la renta del espacio y deben identificarse por separado en el estado de cuenta mensual de renta del parque.

Ejemplos incluyen:

- Reemplazos importantes como reemplazos completos de calles o tuberías de drenaje.
- Nueva infraestructura o construcción de amenidades (casa club, lavandería, renovaciones de alberca).

Las restricciones y protecciones incluyen:

- Los costos anuales de ajuste de repaso (más cualquier cuota antigua previa al MOU y los repasos) no pueden exceder el 4% de la renta base promedio en el parque cada año.
- El propietario debe seguir estrictamente los requisitos de aviso, documentación y pujas.
- Los residentes pueden presentar una protesta contra un ajuste propuesto de mejoramiento de capital o reemplazo de capital si no cumple con las reglas del MOU, y tanto el propietario del parque como los residentes pueden buscar un arbitraje vinculante si no están satisfechos con el resultado de la protesta.
- Los proyectos de mejoramiento y reemplazo de capital requieren una votación de los residentes y deben recibir la aprobación de la mayoría de los espacios ocupados. Los principales proyectos de agua y alcantarillado, que se definen como la sustitución de más del 75% del sistema de agua o alcantarillado del parque, están exentos del requisito de voto de los residentes.
- Los ajustes de mejoramiento de capital y reemplazo de capital son independientes de la renta y no se incluyen en la determinación del aumento anual del 3% en la renta de espacio.

4. Aumento en los costos del impuesto predial como resultado de la venta de el parque

Si el parque se vende y los impuestos prediales aumentan:

- El nuevo dueño del parque puede pasar por el aumento de impuestos prediales que supera el 2% respecto al impuesto predial del año fiscal anterior bajo el dueño anterior, distribuidos equitativamente a lo largo de cinco años.
- El ajuste de repaso del impuesto a la propiedad no cuenta para el límite de repaso del 4%.
- El ajuste de repaso del impuesto predial es independiente de la renta y no se incluye en la determinación del aumento anual del 3% en la renta del espacio.

5. Transparencia en la facturación

Cada estado de cuenta mensual de renta debe listarse claramente por partidas separadas:

- Renta básica actual.
 - El monto y la fecha de cualquier aumento anual de renta.
- Cada ajuste trasladable, su propósito, costo total del proyecto, fecha de inicio/fin y tabla de amortización.
- Cualquier ajuste previo al MOU impuesto inicialmente por el propietario del parque antes de la fecha de vigencia del MOU.
 - Cualquier otro servicio facturado por separado o cargos autorizados por el estado.

Cuando termina el periodo de amortización de una cuenta de ajustes trasladables, el cargo debe eliminarse de la factura de renta.

6. Programa de apoyo económico para Residentes de Bajos Ingresos

Cada parque debe ofrecer un programa de asistencia de renta para propietarios de bajos ingresos que califiquen.

Características principales:

- Disponible para hogares con ingresos $\leq 2\times$ de renta mensual y bienes menores a \$50,000 (sin contar la casa, muebles o vehículos).
- La asistencia ayuda a asegurar que la renta no exceda el 33% del ingreso del hogar, hasta \$150 al mes.
- Los residentes deben aplicar cada año y deben haber vivido en el parque al menos un año.

7. Requisitos de registro y archivos

Los dueños del parque deben:

- Presentar los tablos iniciales y anuales de renta y los registros detallados de rentas anuales con la Ciudad.
- Mantener copias del MOU, reglas del parque, información de servicios públicos y otros documentos requeridos en la oficina del parque para revisión de los residentes.

Los futuros residentes deben recibir:

- Un resumen del MOU (este documento).
- Una copia completa del MOU a solicitud.

8. Comunicación entre los residentes y la administración del parque

- Cada parque tendrá una Junta de Supervisión de Propietarios para comunicarse con la administración.
- El dueño del parque debe reunirse con este grupo con aviso razonable (no más de una vez cada 30 días).
- Los residentes aún pueden reunirse individualmente con la administración para atender preocupaciones personales.

Además, un grupo conformado por propietarios de parques, residentes y representantes de la ciudad se reunirá durante el primer año para abordar temas relacionados con el MOU.

9. Resolución de disputas

Si surgen disputas:

- Si los residentes disputan un ajuste de transferencia de impuestos prediales, pueden solicitar mediación con el dueño del parque para resolver la disputa.
- Para disputas sobre mejoramiento de capital y ajustes de reemplazo de capital:
 - o Los residentes deben presentar una protesta ante la ciudad.
 - o Una decisión de la Ciudad sobre una protesta acerca de un ajuste de mejoramiento o reemplazo de capital puede ser apelada a arbitraje vinculante.

10. Cumplimiento

- La Ciudad puede tomar medidas para hacer cumplir el MOU en nombre de los residentes.
- Los residentes y la Junta de Supervisión de Propietarios pueden demandar al propietario del parque por violaciones al MOU.