

RESUMEN DEL MOU DEL PARQUE DE CASAS MÓVILES PARA RESIDENTES



ALCALDE OLMOS — PALABRAS DE BIENVENIDA Y CÓMO LLEGAMOS HASTA AQUÍ

AGENDA

1. Propósitos del MOU
2. Monto del aumento de renta
3. Control de vacantes
4. Proyectos de Capital -- Renta Pass-Through
5. Impuesto predial – Traslados de renta
6. Transparencia en la facturación
7. Programa de Red de Seguridad para Residentes de Bajos Ingresos
8. Registro de Registros, Comunicación, Resolución de Disputas y Ejecución
9. Preguntas y respuestas

PROPÓSITOS DEL MOU

Regulación Justa de Rentas

El MOU protege a los residentes limitando aumentos de renta irrazonables y estableciendo procedimientos claros de ajuste de rentas.

Retornos razonables del propietario del parque

Asegura que los propietarios de parques obtengan ingresos suficientes para apoyar el mantenimiento y mejoras en la calidad de vida de los inquilinos, mientras obtienen un retorno justo de su inversión.

4

Canales de Comunicación

Abiertos Establece vías de comunicación para que residentes y propietarios puedan abordar sus preocupaciones de manera colaborativa.

Procesos transparentes y resolución de disputas

Formaliza procedimientos para mejoras, traspasos de costos, transparencia en la facturación, votación, documentación y resolución de disputas.

Nota: No aplica a casas propiedad de propietarios de parques; cubierto por las reglas estatales de protección de inquilinos.

PARQUES DE MH QUE TIENEN UN MEMORANDO FIRMADO O ESTÁN EN PROCESO

MEMORANDAD FIRMADO

- 1.Cherryfield, 16707 Garfield Ave
- 2.Cinderella, 8600 Contreras Street
- 3.Metropolitan Estates, 16600 Orange Ave
- 4.Orange Avenue, 15325 Orange Ave
- 5.Californian Estates, 7101 Rosecrans Ave
- 6.Woodland Grove, 8610-8614 Flower Street
- 7.Kay's Trailer Park, 14903 Garfield Ave
- 8.Rio Puente, 6656 Rosecrans Ave

EN PROCESO

1. Los Amigos, 8052 Alhambra
2. Americana, 16600 Downey Ave

MONTO DEL AUMENTO DE RENTA

AUMENTOS EN LA RENTA



Límites anuales de aumento de renta

La renta solo puede aumentar una vez por periodo de 12 meses, **con un tope máximo del 3 por ciento.**

CONTROL DE VACANTES

CONTROL DE VACANTES — ¿QUÉ ES?

Es una regla que limita cuánto puede aumentar la renta cuando un espacio habitacional queda vacío y un nuevo dueño de casa rodante se muda al parque, o cuando cambia la propiedad de una casa móvil.

9

El propósito del control de vacancia es proporcionar asequibilidad a largo plazo para futuros propietarios y reducir los incentivos para que los propietarios de parques desalojen a los inquilinos.

CONTROL DE VACANTES — CUÁNDO SE PERMITEN LOS AJUSTES DE RENTA

1. Nuevo propietario rentando un espacio vacío
2. Transferencia voluntaria in situ (casa vendida a un tercero)
3. Casa comprada directamente al propietario del parque

CONTROL DE VACANTES -- CUÁNDO SE HACEN LOS AJUSTES DE RENTA - NO ES PERMITIDO

- 1. El propietario traslada la casa móvil existente a otro espacio vacío**
- 2. Remoción temporal de casa móvil para mejoras en parques o mejoras para propietarios**
- 3. Cambios de propietario que mantienen al propietario en la residencia**
 1. Agregación/eliminación de copropietarios
 2. Transferencias a otro residente actual que se reubica dentro del parque
 3. Transferencias a copropietarios sobrevivientes; herederos; Representante personal al fallecer
 4. Transferencias por divorcio/separación legal
 5. Transfiere a un fideicomiso donde el propietario siga siendo beneficiario/fiduciario
- 4. Mudar una casa móvil existente a un espacio recién vacío**
 1. No hay aumento para el propietario que se mude
 2. Sin embargo, el espacio que desocuparon puede recibir un Ajuste por Vacante.

PROYECTOS DE CAPITAL: RENTA PASS-THROUGH

PROYECTOS DE CAPITAL

Categorías:

Mejoras de Capital

- Ejemplos: Nuevas áreas de estacionamiento/banquetas/caminos; nuevo paisajismo en áreas comunes; nuevas amenidades para residentes como áreas de juegos, albercas, lavanderías, áreas comunes, baños; construcción de edificios completamente nuevos (casa club); y expansiones de edificios.

Reemplazo de Capital

- Ejemplos: Reemplazo o reconstrucción completa de calles existentes; banquetas; puertas; iluminación; drenaje; servicios recreativos; y sistemas de agua/alcantarillado.

Reparaciones (No incluidas en los pasos de renta)

- Ejemplos: Sellado de lodos en calles, reemplazo de señales de tráfico, reparación de ladrillos/piedras/madera caídas en una cerca existente.

EJEMPLOS — REEMPLAZO DE CAPITAL VS REPARACIONES

-- ESTÁ EN EL MOU --

MANTENIMIENTO RUTINARIO
Pintura interior o exterior
Reemplazo de bombillas
Servicios de jardinería, barrido de calles, limpieza de piscinas, servicios de conserjería, lavado a presión

REEMPLAZO DE CAPITAL	REPARACIÓN
Reemplazo de una unidad HVAC completa por una nueva unidad	Reemplazo de partes de una unidad HVAC
Reemplazo de todo el techo de un edificio, instalación o estructura	Reparación o reemplazo de una parte del techo de un edificio, instalación o estructura
Reemplazo de todo el sistema de bombas de una piscina	Reemplazo de partes de una bomba de piscina
Reemplazo planificado de toda una sección de jardinería permanente con plantas nuevas	Reemplazo de algunas plantas para atender enfermedades, daños o estética
Reemplazo de todo el sistema de plomería en un edificio, instalación u otra estructura	Reparación de fugas de plomería, o reparación o reemplazo de una parte de las tuberías o del equipo existente de un sistema de plomería
Reemplazo de calles existentes	Aplicación de "slurry seal" y/o recubrimiento de calles; repavimentación de una parte de una calle existente
Reemplazo de un letrero monumental del parque por un letrero completamente nuevo	Reemplazo de algunas partes de un letrero monumental existente
Reemplazo de toda una sección de pared o cerca de un edificio, instalación o estructura existente, o del perímetro del parque	Reparación de ladrillos, piedras o madera caídos de una pared o cerca existente
	Reemplazo de señales de calles, señales de estacionamiento o señales de advertencia

MEJORA/REEMPLAZO DE CAPITAL - AJUSTE DE PASO

Aumento anual máximo del 4%* de la renta base para los pasos. Los propietarios pueden recuperar hasta el 75% del costo total por reemplazos o mejoras de capital.

- **Ejemplo:** \$1,000 (tu renta base mensual) * 4% = \$40 añadidos a tu renta
- El ajuste de repaso no se incluye por separado en la renta para calcular los aumentos futuros de la renta.
- El ajuste de repaso debe estar listado en el estado de cuenta mensual de la renta.
- El ajuste de paso es temporal y debe eliminarse una vez que se pague el costo del proyecto.

Aviso de aumento. El propietario debe proporcionar a los Espacios afectados al menos noventa (90) días de aviso por escrito sobre el Ajuste Propuesto de Transferencia del Proyecto de Capital.

*Incluye ajustes para Reemplazos de Capital de Emergencia, Proyectos Mayores de Capital de Agua o Alcantarillado, y otras Mejoras o Reemplazos de Capital, además de pasos de paso previos al MOU.

MEJORAS DE CAPITAL — REQUIEREN ELECCIÓN EN LA BOLETA

- **Debe cumplir con todos los criterios para calificar como una "mejora de capital":**
 - Debe ser construcción nueva, no reemplazo de infraestructura existente, y no es necesario debido a mantenimiento diferido.
- **Construido para fines distintos al mantenimiento/reparación**
 - Completado después de la fecha de vigencia del MOU y por el propietario actual
 - Ubicado en el parque, beneficia principalmente a los residentes y añade valor material
 - Valor de al menos \$40,000+ (o \$20,000+ para parques pequeños – menos de 30 casas)
- **Tiene una esperanza de vida de 5+ años**
 - El costo debe amortizarse a lo largo de la vida útil
 - No se puede combinar con proyectos no relacionados para alcanzar el valor mínimo
- **Los proyectos de sistemas de servicios públicos (gas, electricidad, regulados por CPUC) no son Mejoras de Capital.**
- **Se solicitaron al menos dos ofertas; selección del postor más bajo calificado o justificación por escrito proporcionada**

PASO DE MEJORAS DE CAPITAL —PROCEDIMIENTOS DE BOLETA

Aviso escrito de 60 días (antes de la construcción) a los propietarios y a la ciudad

- El aviso debe incluir: Descripción de la propuesta de Mejora de Capital; fechas estimadas de inicio y finalización; estimación completa del costo detallado; disponibilidad de contrato para revisión de residentes; Detalles del financiamiento (prestamista, tasa de interés, términos)
- Fecha/hora de la elección en la boleta establecida por el Secretario de la Ciudad
- El aviso puede enviarse por correo o colocarse en cada casa

17

Reunión previa a la construcción (requisito de 30 días)

- Al menos 30 días antes de la construcción, el propietario debe reunirse con los propietarios, residentes y la Junta de Supervisión.
- Debe publicar y entregar el aviso de reunión con 15 días de anticipación.
- Durante la reunión, el propietario debe proporcionar: Resumen del alcance del proyecto y desglose completo de costos; razones para la Mejora de Capital; resumen de todas las ofertas recibidas; Explicación de la selección del contratista

PASO DE MEJORAS DE CAPITAL – PROCEDIMIENTOS DE BOLETA (CONTINUACIÓN)

- El Secretario Municipal de la Ciudad de Paramount realiza la elección 30 días antes de la construcción.
- Una boleta por cada espacio de casa móvil.
 - Requiere la aprobación mayoritaria (50% + 1) de los espacios ocupados. Sin la aprobación de la mayoría, los costos no pueden ser aprobados.
 - El aviso de elección debe ser publicado y entregado al menos 15 días antes de la votación. El Secretario de la Ciudad cuenta boletas, mantiene la confidencialidad y publica/sirve resultados.
 - El propietario debe publicar y distribuir los resultados en un plazo de 5 días y presentar comprobante ante el Secretario de la Ciudad.
- Implementación - Si se aprueba y se completa la construcción; el Propietario puede implementar el Ajuste de Renta de Paso

REEMPLAZOS DE CAPITAL — ELECCIÓN SIN VOTACIÓN

- Debe reemplazar una porción completa de las instalaciones existentes y ser fijado de forma permanente con una esperanza de vida de 5+ años.
- No incluido: mantenimiento rutinario, reparaciones de mantenimiento diferido, correcciones de cumplimiento de código, sistemas de servicios públicos regulados por CPUC, muebles/equipo, trabajo realizado por personal o contratistas a largo plazo, o cualquier costo cubierto por el seguro.
- Debe beneficiar a los residentes, ser completado por el propietario actual y cumplir con todos los requisitos:
 - Valor de al menos \$40,000+ (o \$20,000+ para parques pequeños)
 - Los costos deben amortizarse a lo largo de la vida útil
 - Se requieren dos ofertas; El postor calificado más bajo o justificación escrita
 - Notificación previa a la construcción requerida (excepto en emergencias); No se requiere consentimiento de los propietarios

REEMPLAZO DE CAPITAL -- ELECCIÓN SIN BOLETA

- Requisitos de Prenotificación
- Se requiere aviso escrito de 30 días antes de iniciar un reemplazo de capital. El aviso debe ir a todos los propietarios, a la Junta de Supervisión de Propietarios y a la Ciudad.
- El aviso debe incluir:
 - Descripción del reemplazo planeado; fecha estimada de inicio; Costo estimado
 - Declaración de que califica como Reemplazo de Capital bajo el MOU
- El aviso puede enviarse por correo o colocarse en cada unidad.
- La falta de aviso significa que el propietario no puede posteriormente trasladar los costos del proyecto a los residentes.
- Después del aviso, cualquier residente o la Junta de Supervisión puede solicitar una reunión informal con el Propietario para discutir la necesidad, el alcance y resolver los asuntos.

EMERGENCY CAPITAL REPLACEMENT — NO BALLOT ELECTION

- Obligatorio debido a un evento relacionado con un desastre.
- Necesario para evitar una amenaza inminente a la salud y seguridad del parque, los residentes o el área circundante.
- Debe completarse de inmediato. Aún debe cumplir con todos los demás requisitos de Reemplazo de Capital bajo el MOU.
- Los reemplazos de capital de emergencia pueden proceder sin aviso de 30 días si:
 - No hubo tiempo para avisar debido a una amenaza inminente de salud o seguridad
 - El propietario dio al menos 5 días de aviso por escrito a la Junta de Supervisión (o más corto si es necesario) con alcance, costos estimados y cronograma
 - La construcción comenzó dentro de los 14 días posteriores al desastre y se completó lo más rápido posible
 - El propietario entregó aviso y documentación a la ciudad y a los residentes dentro de los 5 días posteriores al inicio de la construcción. Los proyectos de emergencia solo pueden aprobarse por costos superiores a los primeros \$40,000 (o \$20,000 para parques pequeños).

PROYECTO IMPORTANTE DE CAPITAL DE AGUA / ALCANTARILLADO — ELECCIÓN SIN VOTACIÓN

Un proyecto que reemplaza o mejora más del 75% del sistema de agua o alcantarillado de un parque.

- Debe ser obligatorio por una nueva ley/reglamento o por la compañía de seguros del parque debido a preocupaciones específicas de salud o seguridad.
- NO incluye proyectos causados por mantenimiento aplazado de manera irrazonable ni aquellos requeridos porque la instalación original o reparaciones posteriores no cumplían con el código.
- La elección en la boleta NO es obligatoria.

AJUSTE DE PASO DE PROYECTOS DE CAPITAL -- PROCEDIMIENTOS DE PROTESTA

- Quién puede presentar la demanda: Cualquier propietario, la Junta de Supervisión de Propietarios o su representante autorizado.
- **Cuándo:** Debe presentar una protesta dentro de los 15 días posteriores al aviso de 90 días del propietario del parque sobre un Ajuste de Paso de Proyecto de Capital.
- **Dónde:** Presentado ante el Director de Planeación y Construcción de la Ciudad, incluyendo toda la documentación. El director debe emitir una decisión dentro de los 30 días; puede nombrar un oficial de audiencia para revisión y recomendación.

AJUSTE DE PASO POR PROYECTOS DE CAPITAL – PROCEDIMIENTOS DE PROTESTA (CONTINUACIÓN)

Los motivos para protestar pueden incluir:

- El proyecto resultó del mantenimiento diferido
- Proyecto requerido solo para arreglar instalaciones/reparaciones que no cumplen con el código
- El trabajo era mantenimiento rutinario, no una mejora o reemplazo de capital
- Proyecto terminado antes de la fecha de vigencia del MOU
- Proyecto no realizado por o para el propietario actual del parque
- El proyecto beneficia principalmente al propietario, no a los residentes
- Esperanza de vida inferior a 5 años
- Periodo de amortización incorrecto
- No cumple con los umbrales mínimos de valor (\$40,000 o \$20,000 para parques pequeños)
- Los costos son excesivos o no se cumplen los requisitos de puja
- Clasificación incorrecta como Proyecto de Emergencia o Mayor de Agua/Alcantarillado

REVISIÓN DE PROYECTOS DE CAPITAL POR AJUSTE DE RENTAS — PROCEDIMIENTOS DE ARBITRAJE

Procedimiento de arbitraje (primero debe pasar por los procedimientos de protesta)

- Quién puede solicitar: Dueño del parque, propietario(s) de vivienda(s) o Junta de Supervisión.
- Cuándo: Debe solicitar arbitraje dentro de los 30 días posteriores a la decisión del Director sobre una protesta.

Proceso:

- Arbitraje vinculante a través de la Asociación Americana de Arbitraje, u otro servicio acordado mutuamente.
- La decisión del árbitro es definitiva y exigible. Los costos se reparten equitativamente entre el propietario del parque y los propietarios de casas.
- Dentro de los 30 días posteriores a la decisión del árbitro, el propietario debe presentar un calendario de renta modificado que refleje la determinación final.

IMPUESTO PREDIAL: REPASOS DE RENTA

EL IMPUESTO PREDIAL SE TRASLADA **AL REVENDER EL PARQUE**

- Cuando el parque se vende, el nuevo propietario puede transferir aumentos en el impuesto predial superior al 2% respecto al año fiscal anterior.
- El aumento se implementa gradualmente durante un mínimo de 5 años con aumentos anuales iguales por espacio.
- Después del Año 5, el monto del Año 5 continúa hasta una nueva reevaluación o reducción de impuestos.
- El paso de paso se detalla por separado, no es parte de la renta y no está incluido en el límite de paso del 4%.
- Los propietarios pueden solicitar mediación, pero el ajuste no está sujeto a protestas ni arbitraje.

TRANSPARENCIA EN LA FACTURACIÓN

TRANSPARENCIA EN LA FACTURACIÓN

Requisitos de facturación detallada

Los estados de cuenta mensuales de renta deben incluir partidas detalladas para la renta base, aumentos de renta, ajustes de repaso del MOU con detalles del proyecto y repasos previos al MOU. ²⁹

Transparencia de los cargos de paso

Para cada ajuste de repaso, el estado de cuenta mensual de renta debe indicar el propósito del proyecto, costo total, fechas y calendarios de amortización para brindar total transparencia.





PROGRAMA DE RED DE SEGURIDAD

PROGRAMA DE RED DE SEGURIDAD PARA RESIDENTES DE BAJOS INGRESOS



Criterios de elegibilidad

Los hogares deben tener ingresos menores o iguales al doble de la renta mensual y activos menores a \$50,000, excluyendo vivienda y vehículos.

Límites de Asistencia de Renta

La asistencia para la renta asegura que la renta no exceda el 33% del ingreso del hogar, limitada a \$150 al mes para facilitar la asequibilidad.

Administración de Programas

Los propietarios del parque están obligados a administrar el programa, asegurando aumentos justos en la renta y protegiendo a los residentes vulnerables.

REGISTRO DE REGISTROS, COMUNICACIÓN, RESOLUCIÓN DE DISPUTAS Y EJECUCIÓN

REQUISITOS DE REGISTRO Y REGISTRO



Presentación de Listas de Rentas

- Los dueños del parque deben presentar a la Ciudad listas de rentas iniciales y anuales con listas detalladas de renta para mayor transparencia.

Mantenimiento de registros en el sitio

- Los parques deben mantener copias actualizadas del MOU, reglas, información de servicios públicos y documentos disponibles para revisión de los residentes.

Acceso y Derechos de los Residentes

- Los residentes pueden solicitar copias completas del MOU, apoyando la toma de decisiones informadas.

Promoviendo la Transparencia y la Confianza

- La documentación clara promueve la aplicación regulatoria, la confianza comunitaria y la prevención de disputas antes de que surjan problemas.

MARCO DE COMUNICACIÓN



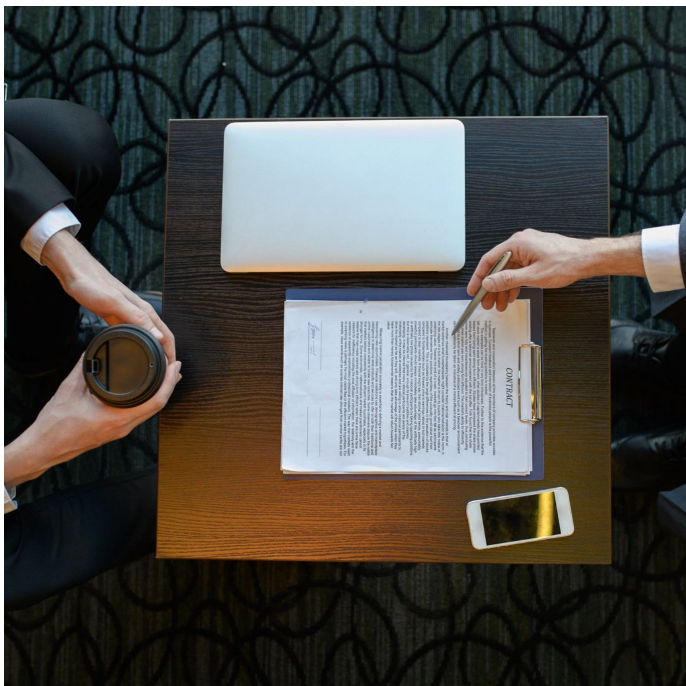
Junta de Supervisión de Propietarios/Comité de Administración del Parque

Cada parque forma una junta que sirve como enlace entre los residentes y la administración, reuniéndose regularmente para discutir inquietudes; Cumple con la MRL. El propietario debe responder por escrito a las inquietudes presentadas dentro de los 30 días posteriores a la reunión.

Grupo de Trabajo del Memorando de Entendimientos a nivel Ciudad

Un grupo compuesto por propietarios de viviendas, dueños de parques y representantes de la ciudad reunidos en el Ayuntamiento para discutir temas y apoyar la implementación del MOU. Reuniones dos veces en el primer año. Solicita servir antes del 31 de agosto de 2026. Nombramiento por un periodo de 5 años.

RESOLUCIÓN DE DISPUTAS



Aviso Escrito y Mediación - Proceso Aplica a disputas entre:

- Propietario del parque y ciudad (cuestiones de interpretación/aplicación del MOU)
- Propietario del Parque y Propietarios / Junta de Supervisión (disputas₃₅ sobre ajustes de transferencia de impuestos prediales; otros temas de interpretación o aplicación de MOUs)

La parte que alega una violación debe:

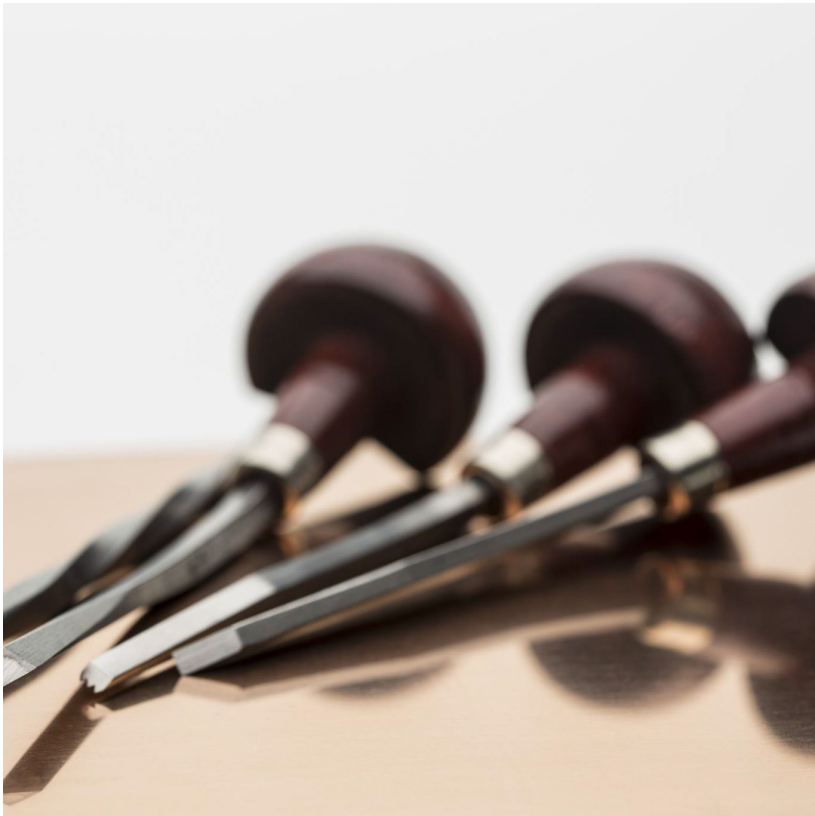
- Proporcionar un aviso escrito describiendo la disputa
- Enviar notificación a la parte contraria y a la Ciudad

Si el problema no se resuelve en un plazo de 30 días, las partes deben primero intentar la mediación mediante un servicio de mediación externo.

RESOLUCIÓN DE DISPUTAS, CONT.

- Cualquier parte puede proponer un servicio alternativo de mediación, pero debe pagar por él.
- Las partes deben hacer un esfuerzo de buena fe para resolver disputas mediante mediación antes de presentar una demanda, a menos que el plazo de prescripción requiera presentar una acción de protección.
- El dueño del parque debe continuar brindando servicios y amenidad.
- Los propietarios deben seguir pagando renta.

APLICACIÓN



Remedios

A. Cumplimiento de la Ciudad

Si el propietario del parque viola el MOU, la Ciudad puede emprender acciones legales en nombre de los residentes afectados para hacer cumplir los términos del MOU.

B. Cumplimiento de la Propiedad

Los propietarios y la Junta de Supervisión de Propietarios son beneficiarios externos del MOU. Pueden presentar una acción civil para hacer cumplir el MOU o buscar daños por violaciones.

C. Derechos de propietario del parque

El MOU no impide que el propietario del parque haga cumplir las reglas y regulaciones del parque, siempre y cuando dichas reglas no entren en conflicto con el MOU.

SITIO WEB DE MH MOU

Consulta la página web de la Ciudad para una copia del MOU y información futura sobre reuniones, actualizaciones, etc.

<https://www.paramountcity.gov/government/departments/administrative-services/mobile-homes/>

www.paramountcity.gov Escribe Casas Móviles en la caja de búsqueda.

Si necesitas una copia del MOU enviada por correo, por favor llama al 562-220-2022 o envía un correo electrónico a gchavez@paramountcity.gov

PERIODO DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS