

## ~ ATENCIÓN RESIDENTES DEL PARQUE DE CASAS MÓVILES ~

### **Resumen Aprobado por el Panel de los Procedimientos de Ajuste de Alquileres de Parques de Casas Prefabricadas del Código Municipal de Santa Clarita 6.02**

(Revisiones adoptadas el 21 de julio de 2016)

Los *Procedimientos de Ajuste de Alquileres de Casas Prefabricadas* del Código Municipal de Santa Clarita (SCMC) 6.02, controlan la forma en que el propietario de un parque de casas prefabricadas puede calcular e implementar un ajuste anual del alquiler de los espacios. Para mayor información o para ver el texto completo del SCMC 6.02, vaya a [santa-clarita.com/housing](http://santa-clarita.com/housing) y haga clic en el enlace *Manufactured Home Park Information*.

#### **CÁLCULO DEL AUMENTO PERMITIDO EN EL ALQUILER DE ESPACIOS**

Un ajuste anual del alquiler de los espacios puede contener **cualquiera o todos** los tres tipos de aumentos que se enumeran a continuación. Cualquier parte del ajuste basado en 1(a), e implementado en 2017, no puede superar el **1.2%**. Los ajustes basados en 1(b), 1(c), 2 o 3 también pueden ser aplicados el mismo año.

#### **1. 6.02.090 (C) – Ajuste Estándar del Alquiler de los Espacios**

- a) El valor del Índice de Precios al Consumidor del área – Todos los Consumidores Urbanos para el periodo anterior de 12 meses del 1º de agosto al 31 de julio, con un mínimo del 0% y un máximo del 5% (Este elemento sólo se pueda aplicar a la renta básica); y
- b) Un traspaso de cualquier aumento del costo de servicios requeridos por el gobierno; y
- c) Un traspaso del aumento del costo de los servicios públicos, cuando están incluidos en el alquiler del espacio.

#### **2. 6.02.090 (D) (1) – Ajuste No Estándar del Alquiler de los Espacios (mejora de capital/reemplazo)**

Los propietarios de los parques pueden proponer un aumento para pagar mejoras de capital o reemplazos terminados dentro de los primeros 24 meses del aviso de ajuste del alquiler, como se especifica en el SCMC 6.02.110.

#### **3. 6.02.090 (D) (2) – Ajuste No Estándar del Alquiler de los Espacios (tasa de retorno justa y razonable)**

Los propietarios de los parques pueden proponer un aumento diseñado para para obtener una tasa de retorno justa y razonable. Este ajuste debe estar soportado como se requiere en el SCMC 6.02.090 (D).

#### **DOCUMENTOS DE SOPORTE**

Solamente para los aumentos del alquiler de espacios No Estándar, la documentación de soporte del valor del ajuste debe mantenerse en la oficina del parque y debe estar disponible para que los residentes la vean durante las horas normales de oficina durante al menos 45 días después de la fecha del aviso, o más si se presenta una apelación. Los residentes pueden solicitar copias de los documentos de soporte en uno o ambos de los siguientes formatos:

- Copias físicas suministradas por una tarifa establecida por el propietario del parque, que no debe superar \$.25 por página.
- Copias electrónicas suministradas sin costo alguno, en formato PDF o similar, enviadas como documentos adjuntos al correo electrónico de los residentes que las soliciten.

## **AVISOS SOBRE EL AUMENTO DEL ALQUILER DE ESPACIOS**

Cada residente del parque debe recibir aviso (Aviso) de un aumento propuesto en el alquiler de espacios al menos noventa (90) días naturales antes de la fecha efectiva y a más tardar el 1º de octubre para cualquier aumento que se vaya a efectuar el siguiente año calendario. El Aviso debe incluir información específica como lo señala el SCMC 6.02.080, incluyendo pero sin limitarse a:

- Una copia de este resumen y una lista de los espacios afectados por número de espacio.
- El valor del aumento del alquiler en dólares y como porcentaje del alquiler actual.
- Para ajustes Estándar: el valor en dólares de cualquier aumento basado en servicios requeridos por el gobierno o costos de servicios públicos.
- Solamente para ajustes No Estándar:
  - Una declaración relacionada con la disponibilidad de documentos de soporte.
  - El periodo de amortización y costos de intereses de cualquier parte del ajuste basada en mejoras de capital o reemplazos de capital.
  - Los cálculos matemáticos utilizados para determinar el valor de cualquier parte del ajuste basada en una tasa justa de retorno.

## **APELACIONES AL AJUSTE DE ALQUILER DE ESPACIOS**

Si un residente considera que el ajuste propuesto del alquiler de espacios no cumple con los límites del SCMC 6.02, debe solicitar una audiencia ante el Panel de Ajuste de Alquileres de Parques de Casas Prefabricadas (Panel). Las apelaciones solamente pueden ser escuchadas por el Panel por razones citadas en el SCMC 6.02. Un residente puede obtener un Formulario de Solicitud de Apelación entrando a [www.santa-clarita.com/housing](http://www.santa-clarita.com/housing) y haciendo clic en el enlace *Manufactured Home Park Information*, o llamando al personal de la Ciudad al 661.286.4141.

Todas las apelaciones deben presentarse en un Formulario de Solicitud de Apelación, al Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad dentro de los primeros cuarenta y cinco (45) días a partir de la fecha del aviso. Las apelaciones deben ir firmadas por los residentes\* de al menos el cincuenta por ciento (50%) de los espacios afectados por el aumento más un (1) espacio adicional afectado.

\*Por favor vea la definición de "residente" que aparece en el SCMC 6.02.020.

Se debe entregar una copia completa de la petición de apelación al propietario del Parque dentro de los primeros diez (10) días naturales de su presentación al Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de Santa Clarita Department, según el SCMC 6.02.120 (F).

## **OTRAS PROVISIONES DEL SCMC 6.02**

Si un costo amortizado impuesto como parte de un aumento anterior del alquiler no es retirado a su debido tiempo, los residentes pueden apelar con base en el SCMC 6.02.110 (D). Esta apelación puede ser presentada a la Ciudad en cualquier momento durante el año, y no está sujeta al límite de tiempo de cuarenta y cinco (45) días de un aumento anual del alquiler de espacios.

## **ESPACIOS DE PARQUES DE CASAS MÓVILES QUE NO ESTÁN SUJETOS A LÍMITES EN EL AUMENTO DEL ALQUILER EN EL SCMC 6.02**

Los límites en el aumento del alquiler en el SCMC 6.02 NO aplican para espacios que:

- Estén exentos por un contrato de arrendamiento vigente continuamente desde la inceptión del SCMC 6.02
- Estén exentos por un contrato de arrendamiento que cumpla con los criterios establecidos en el Código Civil de California 798.17(a)
- Hayan estado disponibles para alquilar por primera vez después del 1º de enero de 1990

## **A QUIÉN CONTACTAR**

Si tiene preguntas o para pedir que le envíen por correo una copia del SCMC 6.02, por favor contacte a Erin Lay en [elay@santa-clarita.com](mailto:elay@santa-clarita.com) o a Terasa Sullivan en [tsullivan@santa-clarita.com](mailto:tsullivan@santa-clarita.com) o llame al 661.286.4141.