

ORDENANZA NÚM. 3422

ORDENANZA DE LA CIUDAD DE CORONA, CALIFORNIA, QUE AGREGA EL CAPÍTULO 5.47 AL TÍTULO 8 DEL CÓDIGO MUNICIPAL DE CORONA, EN EL QUE SE ESTABLECEN DISPOSICIONES DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES EN PARQUES DE CASAS MÓVILES

CONSIDERANDO QUE el Artículo XI, Sección 7 de la Constitución de California autoriza a las ciudades a crear y hacer cumplir dentro de sus límites todas las ordenanzas y reglamentos locales, policiales, sanitarios y de otro tipo que no estén en conflicto con las leyes generales; y

CONSIDERANDO QUE en la actualidad hay un (1) parque de casas móviles propiedad de sus residentes que opera en la Ciudad de Corona (“Ciudad”), el cual está exento de esta ordenanza de estabilización de alquileres; y

CONSIDERANDO QUE en la actualidad hay diez (10) parques de casas móviles propiedad de propietarios de parques de casas móviles que operan en la Ciudad, con un total de aproximadamente 1,143 espacios para casas móviles, parques que son objeto de esta ordenanza de estabilización de alquileres; y

CONSIDERANDO QUE los residentes de dichos parques de casas móviles objeto de la ordenanza generalmente son dueños de sus casas móviles como propiedad personal y alquilan al propietario del parque de casas móviles el espacio en el que se encuentran; y

CONSIDERANDO QUE la relativa inmovilidad de las casas móviles, la inversión importante que requiere la compra de una casa móvil y el gasto, la dificultad y el riesgo de daños al trasladar una casa móvil han creado un mercado cautivo de propietarios e inquilinos de casas móviles en la Ciudad; y

CONSIDERANDO QUE los propietarios de casas móviles dentro de la Ciudad solicitaron que el Concejo Municipal considere adoptar una ordenanza que regule los aumentos anuales del alquiler de espacios para casas móviles; y

CONSIDERANDO QUE, por orden del Concejo Municipal, la empresa consultora de la Ciudad, RSG, Inc. (“RSG”), realizó una investigación y analizó datos sobre el mercado local de viviendas móviles, incluidos los alquileres de espacios, recopiló comentarios de los propietarios de casas móviles y de parques para determinar si la Ciudad tiene un interés gubernamental legítimo en adoptar una ordenanza de estabilización de alquileres de casas móviles y preparó el Estudio de estabilización de alquileres en parques de casas móviles con fecha del 12 de octubre de 2023 (“Estudio”); y

CONSIDERANDO QUE el Estudio concluyó lo que se detalla a continuación:

(1) la mayoría de los propietarios de casas móviles en la Ciudad tienen ingresos bajos a moderados y tienen una carga de costos de vivienda, lo que significa que gastan más del 30 % de sus ingresos familiares en alquiler de espacio, hipoteca, seguro, impuesto a la propiedad, servicios públicos y tarifas de transferencia; (2) las casas móviles son más asequibles que alquilar un apartamento a precio de mercado o comprar un condominio o una vivienda unifamiliar en la Ciudad y solo el 9 % de los propietarios de casas móviles encuestados podrían comprar o alquilar otras formas de vivienda en la Ciudad; (3) el alto costo de trasladar una casa móvil podría ser prohibitivo para los residentes de bajos ingresos, con un costo que varía entre \$ 13,000 y \$ 35,000, y muchos propietarios de parques exigen casas móviles más nuevas al mudarse; (4) en promedio, los alquileres de espacios para casas móviles en la Ciudad aumentaron más que el Índice de Precios al Consumidor en 2020 y 2021, menos que el Índice de Precios al Consumidor en 2022 y cerca del Índice de Precios al Consumidor en 2023, con un aumento en los alquileres de espacios para casas móviles del 0 % al 9 % anual entre 2020 y 2023; y (5) los propietarios de casas móviles en la Ciudad pagan un promedio de \$549 en otros costos de vivienda (hipoteca, seguro, impuesto a la propiedad, servicios públicos y tarifas de transferencia) además de los alquileres de espacio; y

CONSIDERANDO QUE los parques de casas móviles proporcionan una importante reserva de viviendas asequibles para familias con ingresos muy bajos, bajos y moderados, personas mayores y residentes discapacitados en la Ciudad; y

CONSIDERANDO QUE el Concejo Municipal desea establecer una ordenanza de estabilización de alquileres para evitar aumentos excesivos, irrazonables y frecuentes en los alquileres, al mismo tiempo que reconoce la necesidad de los propietarios de parques de recibir un rendimiento justo y razonable de su inversión.

AHORA, POR LO TANTO, EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CORONA, CALIFORNIA, ORDENA LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Incorporación de considerandos. El Concejo Municipal considera y determina que los Considerandos anteriores son verdaderos y correctos y los incorpora al presente documento.

SECCIÓN 2. Hallazgos de la CEQA. Esta acción está exenta de conformidad con la Sección 15061(b)(3) de las Directrices de la Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA), que establece que un proyecto está exento de la CEQA si la actividad está cubierta por la exención de sentido común de que la CEQA se aplica solo a proyectos que tienen el potencial de causar un efecto significativo en el medioambiente. Cuando se pueda ver con certeza que no existe posibilidad de que la actividad en cuestión pueda tener un efecto significativo en el medioambiente, la actividad no estará sujeta a la CEQA. Esta acción establece una ordenanza de estabilización de alquileres para regular la cantidad de espacio que se alquila dentro de los parques de casas móviles de la Ciudad, y no hay posibilidad de que la adopción de esta Ordenanza tenga un efecto significativo en el medioambiente. Por lo tanto, no se requiere ningún análisis ambiental.

SECCIÓN 3. Adición del Capítulo 5.47. Por la presente se agrega el Capítulo 5.47 (Estabilización de alquileres en parques de casas móviles) al Título 8 (Licencias y reglamentos comerciales) del Código Municipal de Corona para que se lea tal como se establece en el Anexo “A” adjunto al presente y que se incorpora aquí como referencia.

SECCIÓN 4. Divisibilidad. Si alguna disposición o cláusula de esta ordenanza o cualquier aplicación de ella a cualquier persona, firma, organización, sociedad o corporación se considera inválida, dicha invalidez no afectará otras disposiciones de esta Ordenanza que puedan entrar en vigor sin la disposición o aplicación inválida. A tal efecto, las disposiciones de la presente ordenanza se declaran divisibles.

SECCIÓN 5. Ordenanzas conflictivas. Esta ordenanza reemplazará todas las demás resoluciones y ordenanzas anteriores del Concejo Municipal que puedan entrar en conflicto con esta ordenanza o ser contrarias a ella.

SECCIÓN 6. Interpretación liberal. La presente ordenanza se interpretará liberalmente para lograr sus propósitos y preservar su validez.

SECCIÓN 7. Fecha de vigencia. El alcalde firmará esta ordenanza y el secretario municipal dará fe de ello y, dentro de los quince (15) días siguientes a su adopción, hará que la misma, o un resumen de ella, se publique en un periódico de circulación general publicado y distribuido en la Ciudad de Corona. La presente ordenanza entrará en vigor y tendrá vigencia 30 días después de haber sido adoptada.

APROBADO Y ADOPTADO a los 3 días del mes de diciembre de 2025.

Alcalde de la ciudad de Corona, California

DA FE:

Secretario/a municipal de la Ciudad de Corona, California

CERTIFICACIÓN

Yo, Sylvia Edwards, secretaria municipal de la Ciudad de Corona, California, por la presente certifico que la ordenanza anterior se presentó regularmente en una reunión regular del Concejo Municipal de la Ciudad de Corona, California, debidamente celebrada el día 19 de noviembre de 2025, y posteriormente en una reunión regular celebrada el día 3 de diciembre de 2025, fue debidamente aprobada y adoptada por la siguiente votación del Concejo Municipal:

A FAVOR:
EN CONTRA:
BSTENCIONES:
AUSENTE:

EN TESTIMONIO DE LO CUAL, firmo el presente y coloco el sello oficial de la Ciudad de Corona, California, a los 3 días del mes de diciembre de 2025.

Secretario/a municipal de la Ciudad de
Corona, California

(SELLO)

ANEXO “A”

CAPÍTULO 5.47 ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES EN PARQUES DE CASAS MÓVILES

Secciones

5.47.010	Hallazgos y propósito.
5.47.020	Definiciones.
5.47.030	Aplicabilidad.
5.47.040	Exenciones.
5.47.050	Ciudad - Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles.
5.47.060	Propietarios de parques - Contratos de alquiler.
5.47.070	Propietarios de parques - Estados de cuenta mensuales de propietarios de viviendas.
5.47.080	Propietarios del parque - Tarifa administrativa de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles.
5.47.090	Propietarios de parques - Presentación de información.
5.47.100	Propietarios de parques - Notificaciones.
5.47.110	Propietarios de viviendas - Representantes de propietarios de viviendas de los parques.
5.47.120	Aumento permisible en el alquiler - Regulaciones.
5.47.130	Aumento permisible en el alquiler - Aumentos en el alquiler según el IPC.
5.47.140	Aumento permisible en el alquiler - Aumentos de alquiler por mejora de capital.
5.47.150	Aumento permisible en el alquiler - Aumentos de alquiler con retribución justa.
5.47.160	Aumento permisible en el alquiler - Aumentos de alquiler por puesto vacante.
5.47.170	Ajustes del alquiler a pedido del propietario de vivienda.
5.47.180	Se prohíben las represalias.
5.47.190	Apelaciones.
5.47.200	Infracciones y sanciones.

5.47.010 Hallazgos y propósito.

(A) **Inversión y costos sustanciales.** Los propietarios de casas móviles realizan una inversión importante en sus residencias y accesorios, para los que alquilan o arriendan espacio. Es difícil encontrar o costear sitios alternativos para la reubicación de casas móviles, debido a restricciones de antigüedad, tamaño o estilo de las casas móviles permitidas en muchos parques, el costo de instalar casas móviles, incluidos los permisos, el paisajismo y la preparación del sitio, así como el costo de trasladar casas móviles y el riesgo significativo de dañarlas durante el traslado.

(B) **Ingresos bajos, moderados y fijos.** Las casas móviles suelen estar ocupadas por personas mayores, personas con ingresos fijos y personas de ingresos bajos o moderados, y los ajustes extremos del alquiler recaen sobre estas personas con particular severidad. Muchos propietarios de casas móviles tienen una parte sustancial de su patrimonio neto invertido en sus casas móviles. La continua posibilidad de aumentos irrazonables en los alquileres de espacios en los parques de casas móviles amenaza con disminuir el valor de la inversión de los propietarios de casas móviles en sus hogares.

(C) **Mercado cautivo.** El resultado de estas condiciones es la creación de un mercado cautivo de propietarios e inquilinos de casas móviles. Esto, a su vez, contribuye a la creación de un desequilibrio en la relación de negociación entre los propietarios de parques y los propietarios de casas móviles a favor de los propietarios de parques.

(D) **Propósito.** Por lo tanto, el propósito de este capítulo es proporcionar un mecanismo para prevenir aumentos excesivos, irrazonables y frecuentes de los alquileres en los parques de casas móviles, y al mismo tiempo reconocer la necesidad de los propietarios de parques de recibir un rendimiento justo y razonable de su inversión.

5.47.020 Definiciones.

A menos que el contexto particular requiera lo contrario, las definiciones y disposiciones que se incluyen en esta sección regirán la interpretación, el significado y la aplicación de las palabras y frases utilizadas en este capítulo. A menos que el contexto indique claramente lo contrario, las palabras utilizadas en singular incluyen el plural y las palabras utilizadas en plural incluyen el singular.

Alquiler de año base. El término “Alquiler de año base” significa cualquiera de los siguientes, según corresponda:

(1) **Alquiler a partir del 1 de abril de 2026.** El alquiler mensual cobrado por un espacio para casa móvil el 1 de abril de 2026.

(2) **Caducidad de la exención.** Si, de conformidad con la Sección 5.47.040, un espacio para casa móvil está exento de este capítulo, el alquiler de año base para ese espacio será el Alquiler mensual vigente en la fecha en que finalice la exención.

(3) **Aumento de alquiler por puesto vacante.** Si se certifica un aumento del alquiler por puesto vacante en relación con un espacio para casa móvil, el alquiler de año base para ese espacio será el alquiler mensual vigente con el aumento del alquiler por puesto vacante.

Mejora de capital. El término “Mejora de capital” significa la instalación de nuevas mejoras o instalaciones, y/o el reemplazo o reconstrucción sustancial de mejoras o instalaciones existentes, que tienen una vida útil de al menos cinco (5) años y consisten en más que mantenimiento o reparaciones ordinarias. No obstante lo anterior, el término “Mejora de capital” no incluirá lo siguiente:

(1) Mantenimiento y reparación, lo que incluye, entre otros, el mantenimiento o la reparación de una acera, calle o camino de entrada.

(2) Reemplazo en caso de ser necesario debido a que el propietario del parque no cumpla con sus responsabilidades de mantenimiento o reparación, según lo determine el departamento.

(3) Mantenimiento de mejoras físicas en las instalaciones comunes en buen estado y condiciones de funcionamiento, incluyendo, entre otros, lo requerido por la Sección 798.15 del Código Civil de California.

(4) Adiciones o reemplazos realizados para que el Parque de casas móviles cumpla con una disposición de una ley, norma o reglamento federal, estatal o local, si el parque de casas móviles no ha cumplido con dicha disposición desde el momento de su construcción o instalación original y dicha disposición estaba vigente en el momento de dicha construcción o instalación.

(5) Mejoras que funcionan con monedas u otras mejoras por las cuales se impone una "tarifa de uso" u otro cargo a los propietarios de casas móviles para su uso.

Solicitud de mejora de capital. El término “Solicitud de mejora de capital” se refiere a una solicitud del propietario de un parque respecto de un aumento temporal del alquiler basado en el costo de una mejora de capital que se haya realizado, según lo autorizado por la Sección 5.47.140.

Aumento del alquiler por mejora de capital. El término “Aumento del alquiler por mejora de capital” significa un aumento temporal del alquiler basado en una solicitud de mejora de capital, según lo autorizado por la Sección 5.47.140.

Mejora de capital sujeta a votación. El término “Mejora de capital sujeta a votación” significa una mejora de capital que no sea el reemplazo o la reconstrucción sustancial de mejoras o instalaciones existentes.

Votación para mejora de capital. El término "Votación para mejora de capital" se refiere a una elección a través de una boleta escrita mediante la cual los propietarios de viviendas en un parque de casas móviles en particular deciden si autorizan al parque de casas móviles a construir una o más mejoras de capital nuevas sujetas a votación y transferir el/los costo(s), más los intereses, a los propietarios de viviendas en forma de un aumento temporal del alquiler durante un período que se aproxima a la vida útil de la mejora de capital sujeta a votación o, si hay más de una mejora de capital sujeta a votación, su vida útil promedio. La boleta debe incluir una descripción clara de toda la siguiente información:

(1) **Costo máximo.** El costo máximo estimado de las mejoras de capital sujetas a votación se trasladará a los propietarios de las viviendas.

(2) **Vida útil.** La vida útil o vida útil promedio de la(s) mejora(s) de capital sujeta(s) a votación que se utilizará para determinar el período de amortización del costo de la(s) mejora(s) de capital sujeta(s) a votación.

(3) **Asignación de intereses por aumento de alquiler.** La asignación estimada de intereses por aumento de alquiler que se incluirá en el período de amortización.

(4) **Aumento máximo del alquiler por mejoras de capital.** Utilizando la información proporcionada en los puntos (1) a (3) anteriores, el aumento máximo del alquiler por mejoras de capital estimado que se cobrará cada mes a cada espacio para casa móvil en el parque de casas móviles.

Administrador de la ciudad. El término “Administrador de la ciudad” significa el administrador de la Ciudad de Corona, o la persona designada.

Índice de Precios al Consumidor o IPC. El término “Índice de Precios al Consumidor” o “IPC” significa el índice de precios al consumidor publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos para todos los consumidores urbanos (IPC-U) para el área de Riverside-San Bernardino-Ontario, California. Si por alguna razón dicho índice ya no se publica, entonces el reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles identificará cualquier designación sucesora de ese índice que pueda publicarse o, si no se publica una, entonces el índice de precios al consumidor publicado por la Oficina de Estadísticas Laborales de los Estados Unidos que refleje más fielmente los precios que pagan los consumidores urbanos en la Ciudad de Corona.

Variación anual del IPC en enero. El término “Variación anual del IPC en enero” significa el cambio porcentual del IPC desde enero de un año determinado a enero del año siguiente.

Aumento del alquiler según el IPC. El término “Aumento del alquiler según el IPC” significa un aumento del alquiler basado en un aumento anual del IPC, según lo autorizado en la Sección 5.47.130.

Departamento. El término “Departamento” significa la División de Vivienda y Soluciones para Personas sin Hogar de la Oficina del Administrador de la Ciudad de Corona.

Año en curso de retribución justa. El término “Año en curso de retribución justa” significa el año calendario concluido más recientemente que finaliza el 31 de diciembre para el cual el propietario de un parque presenta una solicitud de retribución justa de conformidad con la Sección 5.47.150.

Solicitud de retribución justa. El término “Solicitud de retribución justa” se refiere a una solicitud del propietario de un parque respecto de un aumento de alquiler basado en el reclamo de que el propietario del parque no recibió una retribución justa y razonable de la inversión durante el año en curso de retribución justa, según lo autorizado en la Sección 5.47.150.

Año de referencia de retribución justa. El término “Año de referencia de retribución justa” significa el año calendario 2025. Si se desconoce el ingreso operativo neto de 2025 de un parque de casas móviles, según se describe en la Sección 5.47.150, el año de referencia de retribución justa puede ser un año calendario alternativo acordado mutuamente por el propietario del parque y el supervisor de viviendas, siempre que el año de referencia de rendimiento justo acordado no sea anterior a 2025.

Aumento del alquiler con retribución justa. El término “Aumento del alquiler con retribución justa” significa un aumento del alquiler basado en una solicitud de retribución justa, según lo autorizado en la Sección 5.47.150.

Propietario de vivienda. El término “Propietario de vivienda” significa una persona que cumple con todos los siguientes requisitos: (1) tiene derecho a ocupar una casa móvil que no esté exenta de conformidad con la Sección 5.47.040; (2) tiene derecho a ocupar dicha casa móvil de conformidad con su propiedad de la misma, o de conformidad con un contrato de alquiler, arrendamiento, licencia u otro acuerdo con el propietario de la misma; y (3) tiene un contrato de arrendamiento de un espacio para casa móvil en el parque de casas móviles en el que se encuentra la casa móvil.

Cargo mensual adicional del propietario. El término “Cargo mensual adicional del propietario” significa cualquiera o todos los siguientes, que se detallarán por separado en el contrato de alquiler y en el estado de cuenta mensual del propietario, siempre que estén autorizados por la Ley de Residencia en Casas Móviles y este capítulo:

(1) **Ocupación de casas móviles.** Cualquier monto que se pague por el uso o la ocupación de la casa móvil.

(2) **Seguridad.** Depósitos de seguridad.

(3) **Tarifas de usuario.** Tarifas de uso por servicios o instalaciones que pueden ser utilizados a discreción de los propietarios de las viviendas y que no se incluyen expresamente como alquiler en el contrato de alquiler.

(4) **Cargos por servicios públicos.** Cargos por servicios públicos, si el parque de casas móviles factura a los propietarios de viviendas por separado, independientemente de que las casas móviles tengan medidores individuales o no.

(5) **Tarifa de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles.** Cualquier tarifa de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles, o parte de ella, autorizada a cobrarse o trasladarse al propietario de la vivienda de conformidad con este capítulo.

(6) **Costos trasladables.** Cualquier otro costo trasladable autorizado de conformidad con este capítulo.

Estado de cuenta mensual de propietarios de viviendas. El término “Estado de cuenta mensual de propietarios de viviendas” se refiere a una declaración escrita mensual mediante la cual el propietario de un parque especifica el alquiler a pagar por un espacio para casa móvil y cualquier cargo mensual adicional para el propietario de la vivienda que este capítulo y la Ley de Residencia en Casas Móviles autorizan a cobrar.

Solicitud del propietario de vivienda. El término “Solicitud del propietario de vivienda” se refiere a la solicitud de un propietario de vivienda de suspender o reembolsar, o bien reducir, el alquiler, u otra medida según lo autorizado en la Sección 5.47.170.

Ajuste del alquiler a pedido del propietario de vivienda. El término “Ajuste del alquiler a pedido del propietario de vivienda” se refiere a una medida autorizada en la Sección 5.47.170, que incluye, entre otras, las siguientes:

- (1) Reembolso del alquiler mensual por única vez,
- (2) Reducción permanente en el alquiler mensual,
- (3) Reembolso del aumento del alquiler por mejora de capital por única vez,
- (4) Reducción permanente del aumento del alquiler por mejora de capital,
- (5) Suspensión temporal del alquiler mensual.

Representante de propietarios de viviendas de los parques. El término “Representante de propietarios de viviendas de los parques” se refiere al propietario de vivienda elegido por los propietarios de viviendas de un parque de casas móviles para que los represente, según lo dispuesto en la Sección 5.47.110.

Porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda. El término “Porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda” se refiere a la porción máxima de la tarifa administrativa de la ordenanza de estabilización de alquileres para casas móviles que el Concejo Municipal determina que se puede trasladar a los propietarios de las viviendas por espacio para casa móvil. El porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda será identificada por el Concejo Municipal en la resolución que establece o actualiza la tarifa administrativa de la ordenanza de estabilización de alquileres para casas móviles. A partir de la adopción de este capítulo, el porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda no debe superar los sesenta dólares (\$60.00) al año por espacio para casa móvil.

Servicios de vivienda El término "Servicios de vivienda" se refiere a todos los servicios proporcionados por el propietario de un parque en relación con el uso o la ocupación de un espacio para casa móvil, incluidos, entre otros, agua y alcantarillado, gas natural, electricidad, eliminación de desechos, gestión y administración, mantenimiento y reparaciones, instalaciones recreativas (incluidas piscinas), instalaciones de lavandería, espacio de almacenamiento, estacionamiento, servicios de seguridad, seguros y el pago de impuestos a la propiedad. El término "Servicios de vivienda" no incluirá honorarios legales, pagos de hipoteca, ya sea de capital, intereses o ambos, bonificaciones de cualquier tipo pagadas a empleados del Parque de casas móviles, multas, tarifas, daños o intereses impuestos por las infracciones estipuladas en este capítulo o cualquier otra ley, o todo gasto que se haya reembolsado al propietario del parque en concepto de depósito de seguridad, seguro, acuerdo, sentencia por daños o cualquier otro método.

Supervisor de vivienda. El término “Supervisor de vivienda” se refiere al supervisor de vivienda y soluciones para personas sin hogar del departamento, o la persona designada.

Casa móvil. El término “casa móvil” tiene el mismo significado que en la Sección 798.3 del Código Civil de California, tal como se adopta actualmente o en la medida en que pueda modificarse periódicamente.

Parque de casas móviles. Los términos “Parque de casas móviles” o “Parque” se refieren a cualquier área de tierra en la Ciudad de Corona donde se alquilan o se mantienen en alquiler dos o más espacios para casas móviles, con capacidad para casas móviles utilizadas para habitación humana y que está sujeto a los requisitos de este capítulo de conformidad con las Secciones 5.47.030 y 5.47.040.

Ley de Residencia en Casas Móviles. El término “Ley de Residencia en Casas Móviles” se refiere al Capítulo 2.5 del Título 2 de la Parte 2 de la División 2 del Código Civil de California (que comienza con la Sección 798), tal como se adopta actualmente o en la medida en que pueda modificarse periódicamente.

Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles. El término “Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles” se refiere al presente Capítulo 5.47, así como al Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles adoptado de conformidad con el mismo.

Tarifa administrativa de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles. El término “Tarifa administrativa de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles” se refiere a una tarifa establecida por resolución del Concejo Municipal que se cobrará por cada espacio para casa móvil dentro del parque de casas móviles, según lo dispuesto en la Sección 5.47.080. Esta tarifa está destinada a sufragar los costos asociados con la administración de este capítulo, a excepción de aquellos costos asociados con las solicitudes de mejoras de capital, peticiones de retribución justa y solicitudes de propietarios de viviendas, cuyos costos están previstos en las Secciones 5.47.140, 5.47.150 y 5.47.170 respectivamente.

Tarifas de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles. El término “Tarifas de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles” se refiere a las siguientes tarifas contempladas en este capítulo que se adoptarán mediante resolución del Concejo Municipal:

- (1) Tarifa administrativa de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles,
- (2) Tarifa de solicitud de mejora de capital,
- (3) Tarifa de solicitud de retribución justa,
- (4) Tarifa de solicitud del propietario de vivienda.

Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles.

El término “Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles” se refiere a un conjunto de reglas, reglamentos, normas, políticas u otros requisitos administrativos adoptados por el administrador de la Ciudad, que él o ella considere necesarios o convenientes para llevar a cabo los propósitos de este capítulo.

Espacio para casas móviles. Los términos “Espacio para casas móviles” o “Espacio” se refieren al sitio dentro de un parque de casas móviles destinado a, diseñado o utilizado para la ubicación o alojamiento de una casa móvil y cualquier estructura accesoria o accesorio adjunto a la misma o utilizado en conjunto con la misma.

Alquiler mensual. El término “Alquiler mensual” se refiere a la contraprestación pagada por el uso o la ocupación de un espacio para casa móvil o por los servicios de vivienda proporcionados, o ambos. No obstante lo anterior, el alquiler mensual no incluye ninguno de los siguientes:

- (1) Cargos mensuales adicionales para el propietario de la vivienda,
- (2) Aumentos de alquiler por mejoras de capital,
- (3) Reembolso del alquiler mensual por única vez,
- (4) Reembolso del aumento del alquiler por mejora de capital por única vez,

Ubicaciones de colocación de avisos del parque. El término “Ubicaciones de colocación de avisos del parque” se refiere a las dos siguientes ubicaciones dentro de un parque de casas móviles: (1) una ubicación en la oficina del parque de casas móviles, la oficina del administrador u otra oficina que sea accesible y visible para todos los propietarios de viviendas; y (2) una ubicación en cualquier casa club, edificio o sala de recreación, auditorio, sala de reuniones u otro lugar destacado dentro del parque de casas móviles que sea accesible y visible para todos los propietarios de viviendas.

Propietario del parque. El término "Propietario del parque" se refiere al propietario, arrendador, operador o administrador de un parque de casas móviles en la ciudad que está sujeto a los requisitos de este capítulo que recibe, o tiene derecho a recibir, alquiler por el uso y la ocupación de cualquier espacio para casa móvil, y el agente, representante o sucesor de cualquiera de los anteriores.

Aumento permisible en el alquiler. El término “Aumento permisible en el alquiler” se refiere a un aumento del alquiler expresamente autorizado como uno de los siguientes:

- (1) Aumento del alquiler según el IPC,
- (2) Aumento del alquiler por mejoras de capital,
- (3) Aumento del alquiler con retribución justa,
- (4) Aumento de alquiler por puesto vacante.

Comentarios de solicitudes. El término “Comentarios de solicitudes” se refiere a los comentarios escritos, declaraciones, fotografías, documentos u otra evidencia relacionada con una solicitud.

Solicitante. El término “Solicitante” se refiere al propietario del parque o el propietario de la vivienda que presenta una solicitud, según lo autorizado por las Secciones 5.47.140 a 5.47.170.

Contrato de alquiler. El término “Contrato de alquiler” se refiere a un contrato de arrendamiento u otro acuerdo oral o escrito entre el Propietario de un Parque y el Propietario de una Vivienda que establece los términos y condiciones del Contrato de Arrendamiento.

Asignación de intereses por aumento de alquiler. El término “Asignación de intereses por aumento de alquiler” se refiere a un promedio de hipotecas de tasa fija a 15 años publicadas en la *Primary Mortgage Market Survey* (PMMS, Encuesta de mercado hipotecario primario) de Freddie Mac a partir de una fecha específica identificada en este capítulo. Si por alguna razón dicha encuesta ya no se publica, entonces el Reglamento de la Ordenanza de estabilización de alquileres para casas móviles identificará cualquier sucesor de la encuesta que pueda publicarse o, si no se publica una, entonces la encuesta que refleje más fielmente las tasas hipotecarias que cobran las entidades financieras en la Ciudad de Corona.

Arrendamiento. El término “Arrendamiento” se refiere al derecho legal de un propietario de vivienda de usar y ocupar un espacio para casa móvil dentro de un parque de casas móviles en el cual ubicar, mantener y ocupar una casa móvil, mejoras del sitio y estructuras accesorias o accesorios de conformidad con un contrato de alquiler y la Ley de Residencia en Casas Móviles.

Puesto vacante. El término "Puesto vacante" se refiere a cualquier transferencia de una casa móvil de una persona a otra cuando la casa móvil permanece en el mismo espacio para casa móvil, o un retiro permanente voluntario de una casa móvil de un espacio para casa móvil en un parque de casas móviles. No obstante lo anterior, el término puesto vacante no incluirá ninguno de los siguientes:

(1) Transferencias entre familiares inmediatos, definidos como cónyuge, pareja de hecho registrada, padre/madre o padrastro/madrastra, hijo/a o hijastro/a, o hermano/a o hermanastro/a, siempre que el nuevo propietario use y ocupe el espacio para casa móvil como residencia principal.

(2) Transferencias entre coinquilinos, cuando ambos coinquilinos han ocupado la casa móvil durante al menos un (1) año y el nuevo propietario utiliza y ocupa el espacio para casa móvil como residencia principal.

(3) Transferencias a un cónyuge actual o anterior en relación con un acuerdo de liquidación de propiedad o decreto de disolución del matrimonio o separación legal, siempre que el nuevo propietario use y ocupe el espacio para casa móvil como residencia principal.

(4) Reemplazo de una casa móvil existente en el mismo espacio para casa móvil por otra casa móvil que sea propiedad de la misma persona o las mismas personas.

Aumento de alquiler por puesto vacante. El término “Aumento del alquiler por puesto vacante” se refiere a un aumento del alquiler basado en un puesto vacante certificado, según lo autorizado por la Sección 5.47.160.

5.47.030 Aplicabilidad.

A excepción de lo dispuesto en la Sección 5.47.040, las disposiciones de este capítulo se aplicarán a todos los espacios para casas móviles en los parques de casas móviles dentro de los límites corporativos de la ciudad y a todos los arrendamientos en dichos parques. Nada de lo dispuesto en este capítulo se considerará que reemplaza cualquier disposición de la Ley de Residencia en Casas Móviles.

5.47.040 Exenciones.

(A) **Espacios de reciente construcción.** De conformidad con las Secciones 798.45 y 798.7 del Código Civil de California, tal como se adoptan actualmente o en la medida en que pueda modificarse periódicamente, cada espacio para casa móvil de reciente construcción inicialmente ofrecido para alquiler después de una fecha determinada estará exento de este capítulo durante un período de años allí previsto. Actualmente, esta exención se aplica a los espacios inicialmente ofrecidos para alquiler después del 1 de enero de 1990 y continúa durante quince (15) años a partir de la fecha en la que el espacio se ofreció inicialmente para alquiler.

(B) **Espacios no utilizados como residencia principal.** De acuerdo con la Sección 798.21 del Código Civil de California, tal como se adoptan actualmente o en la medida en que pueda modificarse periódicamente, un espacio para casa móvil que el propietario de vivienda no usa ni ocupa como residencia principal, y que el propietario no haya alquilado a un tercero que esté usando y ocupando el espacio para casa móvil como residencia principal, está exento de este capítulo, a menos y hasta que el espacio se use y ocupe como residencia principal.

(C) **Espacios ocupados por casas móviles propiedad del propietario del parque.** Los espacios para casas móviles ocupados por casas móviles que son propiedad del propietario del parque están exentos de este capítulo, a menos y hasta que la casa móvil sea propiedad de una persona distinta del propietario del parque.

(D) **Casas móviles y espacios para casas móviles que pertenecen al mismo propietario.** Los espacios para casas móviles donde la casa móvil y el espacio para la misma pertenecen al mismo propietario, están exentos de este capítulo.

5.47.050 Ciudad - Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles.

(A) **Adopción.** El administrador de la Ciudad está autorizado a establecer, revisar y mantener, de conformidad con los términos de este capítulo y la ley aplicable, el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles.

(B) **Publicación.** Las Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles se publicarán en el sitio web de la ciudad y estarán disponibles para el público en la oficina del secretario municipal.

(C) **Fecha de vigencia.** El Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles, incluida cualquier revisión del mismo, entrarán en vigencia y serán aplicables a partir de la fecha de publicación en el sitio web de la ciudad.

5.47.060 Propietarios de parques - Contratos de alquiler.

(A) **Disposiciones obligatorias.** A partir del 4 de enero de 2026, los propietarios del parque deberán incluir las siguientes disposiciones en cada contrato de alquiler:

(1) **Cargos mensuales adicionales aplicables para propietarios de viviendas.** Una disposición que indica expresamente qué cargos mensuales adicionales para propietarios de viviendas, si los hubiera, se le cobrarán al propietario de la vivienda.

(2) **Posibles cargos mensuales adicionales para propietarios de viviendas.** Una disposición que estipula que el propietario de la vivienda puede estar sujeto a cargos mensuales adicionales para propietarios de viviendas de conformidad con este capítulo.

(3) **Aplicabilidad de este capítulo.** Una disposición que indica expresamente que el contrato de arrendamiento del propietario está sujeto a este capítulo, incluidos los aumentos permisibles en el alquiler.

(B) **Disposiciones y acciones prohibidas.** Los propietarios de parques no podrán, directa o indirectamente, realizar ninguna de las siguientes acciones:

(1) **Exención de este capítulo.** Exigir que todo propietario o futuro propietario de vivienda firme un contrato de alquiler que estipule que estará exento de este capítulo o del control de alquileres local.

(2) **Alquiler que exceda lo dispuesto en el presente capítulo.** Exigir que todo propietario o futuro propietario de vivienda firme un contrato de alquiler que estipule un alquiler que exceda lo que está permitido en este capítulo.

(3) **Negación de arrendamiento.** Negar un contrato de arrendamiento a un posible comprador de una casa móvil en el parque de casas móviles con el argumento de que el posible comprador no firmará un contrato de alquiler con una o más disposiciones prohibidas por este capítulo.

5.47.070 Propietarios de parques - Estados de cuenta mensuales de propietarios de viviendas.

(A) **Declaración escrita.** Cada mes, los propietarios de parques emitirán a cada espacio para casa móvil un estado de cuenta mensual de propietarios de viviendas.

(B) **Listados detallados.** El estado de cuenta mensual del propietario de vivienda deberá incluir y enumerar por separado los siguientes elementos:

- (1) **Alquiler mensual.** El alquiler mensual correspondiente.
- (2) **Aumentos de alquiler por mejoras de capital.** Cada aumento de alquiler por mejora de capital aprobado (si hay más de uno, cada uno se deberá enumerar por separado).
- (3) **Ajustes del alquiler a pedido del propietario de vivienda.** Cada ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda correspondiente (si hay más de uno, cada uno se deberá enumerar por separado).
- (4) **Porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda.** Si el propietario del parque lo traslada, el porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda.
- (5) **Cargos mensuales adicionales para el propietario de la vivienda.** Cada cargo mensual adicional aplicable para el propietario de la vivienda (si hay más de uno, cada uno se deberá enumerar por separado).

5.47.080 Propietarios del parque - Tarifa administrativa de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles.

(A) **Pago anual.** El 1 de julio de 2026 o antes, y el 1 de julio de cada año posterior, o antes, cada propietario de parque deberá pagar la tarifa administrativa de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles correspondiente a su parque de casas móviles.

(B) **Porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda.** A partir del 1 de julio de 2026, los propietarios de parques pueden trasladar, pero no están obligados a hacerlo, a los propietarios de viviendas no más que la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda por espacio, que se cobrará durante un período de doce meses en una cantidad equivalente cada mes y se detallará por separado en el estado de cuenta mensual del propietario de vivienda. A partir de la adopción de este capítulo, el porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda no debe superar los sesenta dólares (\$60.00) al año por espacio para casa móvil, que, por lo tanto, se cobrará como máximo cinco dólares (\$5.00) al mes por espacio para casa móvil.

(C) **No forma parte del alquiler.** Al calcular los ajustes de alquiler, el porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda no se incluirá en el cálculo del alquiler mensual.

5.47.090 Propietarios de parques - Presentación de información.

(A) **Presentación inicial.** El 30 de enero de 2026 o antes, cada propietario de parque deberá presentar ante el departamento la siguiente información en un formulario que el supervisor de vivienda aprobará:

(1) El nombre, la dirección comercial, la dirección de correo electrónico y el número de teléfono de cada propietario del parque y la naturaleza de cada interés de propiedad.

(2) La cantidad total de espacios para casas móviles en el parque de casas móviles, los espacios para casas móviles que están vacantes y los espacios para casas móviles que están exentos de lo estipulado en este capítulo de conformidad con la Sección 5.47.040.

(3) Un mapa del parque de casas móviles con cada espacio para casa móvil y cualquier instalación o servicio identificado en el mismo.

(4) Una descripción de los servicios de vivienda proporcionados por el propietario del parque.

(5) El alquiler mensual de cada espacio para casa móvil en el parque de casas móviles para el año calendario 2025 y el plazo de cualquier contrato de alquiler existente.

(6) El nombre y la dirección postal de cada propietario de vivienda y la fecha de mudanza de cada propietario de vivienda.

(7) La fecha en la que cada espacio para casa móvil se ofreció por primera vez para alquiler.

(8) Cualquier otra información que el supervisor de vivienda considere relevante a los efectos de obtener información que se considere útil y relevante para la implementación de este capítulo.

(B) **Presentaciones futuras.** El supervisor de vivienda puede, en cualquier momento, solicitar por escrito que el propietario de un parque presente listas de alquileres mensuales respecto de cada espacio para casa móvil en el parque de casas móviles que cubran un período de tiempo específico. El propietario del parque deberá presentar la información solicitada dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la solicitud.

(C) **Presentación al vencimiento de la exención de este capítulo.** En el caso de que un espacio para casa móvil que anteriormente estaba exento de los requisitos de este capítulo de conformidad con la Sección 5.47.040 pase a estar sujeto a los requisitos de lo dispuesto en este capítulo, el propietario del parque deberá enviar al departamento la información requerida por la subsección (A) de esta sección dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la finalización de la exención.

(D) **Presentación al ejecutarse un nuevo contrato de alquiler.** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a la ejecución de un contrato de alquiler, el propietario del parque deberá presentar, en un formulario aprobado por el supervisor de vivienda, la siguiente información:

- (1) El espacio para casa móvil que es objeto del contrato de alquiler.
- (2) El nombre, la dirección postal y la fecha de mudanza de cada propietario de vivienda.
- (3) El monto del alquiler por el espacio para casa móvil, según se especifica en el contrato de alquiler.
- (4) Un recibo firmado por el propietario de la vivienda que reconoce haber recibido una copia de este capítulo antes de la ejecución del contrato de alquiler.

(E) **Certificación de formularios de presentación.** Los formularios requeridos por esta sección, y cualquier documentación que acompañe a dichos formularios, deberán contener una declaración jurada o declaración, firmada por el propietario del parque o un agente designado, con su firma ante notario, certificando que la información que se incluye en el mismo es verdadera, correcta y completa.

(F) **Se requiere registro antes de solicitar o pedir un aumento de alquiler.** Ningún propietario de parque será elegible para presentar una solicitud de certificación de un aumento de alquiler según el IPC, una solicitud de mejora de capital o una solicitud de retribución justa a menos que toda la información requerida por esta sección esté archivada en el departamento en el momento en que se presenta la solicitud o petición.

5.47.100 Propietarios de parques - Notificaciones.

(A) **Publicación de copia del capítulo.** Todo propietario de parque deberá publicar y mantener una copia de este capítulo, en inglés, español y cualquier otro idioma especificado en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles, en las ubicaciones de colocación de avisos del parque.

(B) **Copia del capítulo proporcionada a los propietarios de vivienda actuales.** El 4 de enero de 2026 o antes, cada propietario de parque deberá entregar a cada propietario de vivienda actual una copia de este capítulo, en inglés, español o cualquier otro idioma especificado en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles, a elección del propietario de vivienda.

(C) **Copia del capítulo proporcionada a los nuevos propietarios de viviendas.** Todo propietario de parque deberá entregar a cada posible futuro propietario una copia de este capítulo, en inglés, español o cualquier otro idioma especificado en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles, a elección del posible futuro propietario de vivienda, antes de que el propietario de que este firme su contrato de alquiler.

(D) **Publicación de avisos del departamento.** Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a una solicitud del supervisor de vivienda, cada propietario de parque deberá publicar una copia de cualquier aviso u otros documentos emitidos por el departamento relacionados con este capítulo, en inglés, español y cualquier otro idioma especificado en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles, en las ubicaciones de colocación de avisos del parque. Dichos avisos o documentos permanecerán publicados durante el tiempo que lo requiera el supervisor de vivienda.

(E) **Aviso de venta o transferencia de un parque de casas móviles.** Dentro de los diez (10) días hábiles a partir de la fecha en que se abre el depósito en garantía para la venta o transferencia de un parque de casas móviles, o si no se utiliza ningún depósito en garantía, la fecha en que se ejecutan los documentos para la venta o transferencia, el propietario del parque deberá notificar al departamento sobre la venta o transferencia y deberá proporcionar documentación del nombre, la dirección comercial, la dirección de correo electrónico y el número de teléfono de cada comprador o cesionario, la naturaleza de cada interés de propiedad y un reconocimiento por escrito de que cada comprador o cesionario conoce los requisitos dispuestos en este capítulo.

(F) **Monto máximo de alquiler en caso de puesto vacante.** El 31 de enero de 2026 o antes, y el 31 de enero de cada año posterior a más tardar, cada propietario de parque deberá proporcionar al departamento y publicar en las ubicaciones de colocación de avisos del parque un aviso, en inglés, español y cualquier otro idioma especificado en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles, en formularios aprobados por el supervisor de vivienda, donde se indique el monto máximo de alquiler que se cobrará por cualquier espacio para casa móvil en el parque de casas móviles que quede vacante durante el período de febrero a enero posterior. Si el propietario de un parque cobra diferentes alquileres dependiendo del tipo, la ubicación o el tamaño del espacio para casa móvil o del tamaño de la casa móvil que ocupa el espacio para casa móvil, el aviso deberá incluir el monto máximo de alquiler que se cobrará por cada una de dichas categorías. El departamento publicará dichos avisos, en inglés, español y cualquier otro idioma especificado en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles, en el sitio web de la ciudad.

(G) **Traducciones de idiomas proporcionadas por la ciudad.** Solo se utilizarán documentos traducidos al español u otros idiomas especificados en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles, proporcionados por el departamento.

5.47.110 Propietarios de viviendas - Representantes de propietarios de viviendas de los parques.

El 15 de febrero de 2026 a más tardar, los propietarios de vivienda de cada parque de casas móviles elegirán, por mayoría de votos, con un voto por espacio para casa móvil, un representante de propietarios de viviendas del parque para recibir todos los avisos u otras comunicaciones proporcionadas por el departamento con respecto a este capítulo. En cualquier momento, los propietarios de viviendas de un parque de casas móviles pueden elegir, por mayoría de votos, con un voto por espacio para casa móvil, un representante de propietarios de

viviendas del parque sustituto por cualquier motivo. Dentro de los cinco (5) días hábiles siguientes a cada elección, el representante de propietarios de viviendas del parque electo deberá informar por escrito al supervisor de vivienda su nombre, dirección postal, dirección de correo electrónico y número de teléfono. Los representantes de propietarios de viviendas del parque harán todo lo posible para ayudar a la ciudad a comunicar todos los avisos y otras comunicaciones del departamento a todos los propietarios de viviendas en su parque de casas móviles.

5.47.120 Aumentos permisibles en el alquiler - Regulaciones.

(A) **Aumentos permisibles en el alquiler.** No se podrá cobrar ningún alquiler que exceda el alquiler de año base, a menos que esté expresamente autorizado como un aumento permisible en el alquiler de conformidad con este capítulo.

(B) **Cumplimiento de la Ley de Residencia en Casas Móviles.** Los aumentos de alquiler permitidos de conformidad con este capítulo no entrarán en vigor y no se podrán exigir, aceptar ni retener hasta que el propietario del parque haya cumplido con la Ley de Residencia en Casas Móviles, incluido el aviso requerido por ella.

(C) **Colaboración de consultores.** El departamento tendrá la autoridad para contratar consultores o expertos si lo considera necesario o apropiado para la adecuada administración de este capítulo, incluido, entre otros, el análisis de cualquier aumento permisible en el alquiler.

(D) **Se requiere aprobación o autorización previa de la ciudad.** Ningún propietario de parque deberá implementar o enviar un aviso a un propietario de vivienda respecto de cualquier aumento permisible en el alquiler antes de recibir la certificación o aprobación de dicho aumento del alquiler por parte del supervisor de vivienda.

(E) **Fecha de vigencia para la presentación de solicitudes.** No se podrá presentar ninguna solicitud de mejora de capital ni de propietario de vivienda de conformidad con este capítulo antes del 1 de mayo de 2026. No se podrá presentar ninguna solicitud de retribución justa de conformidad con este capítulo antes del 1 de enero de 2027.

(F) **No se admiten solicitudes de aumento de alquiler que utilicen costos atribuibles a espacios para casas móviles exentos.** No se concederá ningún aumento de alquiler en relación con una solicitud de mejora de capital o una solicitud de retribución justa, en la medida en que esta distribuya los costos atribuibles a un espacio para casa móvil exento entre uno o más espacios para casa móvil que estén sujetos a este capítulo.

(G) **Se requiere cumplimiento previo de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles - Propietarios de parques.** No se certificará ningún aumento de alquiler según el IPC ni ningún aumento de alquiler por puesto vacante, no se aceptará ninguna solicitud de mejora de capital ni de retribución justa de ningún propietario de parque ni será aprobada por la ciudad, y no se implementará ningún aumento de alquiler para ningún espacio para casas móviles dentro de un parque de casas móviles para el cual haya una tarifa administrativa de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles impaga o donde se determine que el propietario del parque no cumple con lo dispuesto en este capítulo.

(H) **Se requiere cumplimiento previo de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles - Propietarios de viviendas.** No se aceptará ninguna solicitud de propietario de vivienda de ningún propietario, y no se implementará ninguna suspensión o reembolso, o disminución del alquiler, en relación con ningún espacio para casa móvil dentro de un parque de casas móviles para el cual el propietario de vivienda no esté atrasado en su porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda o cuando se determine que el propietario de la vivienda no cumple con lo estipulado en este capítulo.

(I) **Prórroga del plazo para la determinación de solicitudes.** El plazo en el cual el supervisor de vivienda debe tomar una determinación sobre una solicitud de mejora de capital, una solicitud de retribución justa o una solicitud de propietario de vivienda puede extenderse con el consentimiento del solicitante o, si la necesidad de la prórroga es causada por la conducta del solicitante o del propietario del parque, sin el consentimiento del solicitante.

(J) **Notificación sobre cargos facturados por separado del alquiler.**

(1) **Cargos por servicios públicos.** No menos de noventa (90) días antes de imponer un cargo adicional por un servicio público previamente incluido en el alquiler de conformidad con la Sección 798.41 del Código Civil, el propietario de un parque deberá presentar una notificación al respecto ante el departamento, en un formulario aprobado por el supervisor de vivienda. El aviso deberá especificar lo siguiente: (i) el alquiler actual para cada espacio para casa móvil; (ii) el nuevo cargo que se impondrá, así como una explicación clara de cómo se calculó el nuevo cargo; (iii) la duración y fecha de vencimiento del cargo, si tiene una duración limitada o se amortiza por un período específico; (iv) la reducción del alquiler que se realizará simultáneamente con la imposición del nuevo cargo, así como una explicación clara de cómo se calculó la reducción del alquiler.

(2) **Tarifas, evaluaciones y otros costos.** No menos de noventa (90) días antes de imponer, aumentar, disminuir o eliminar un cargo facturado por separado de conformidad con la Sección 798.49 del Código Civil, el Propietario de un Parque deberá presentar una notificación al departamento en un formulario aprobado por el supervisor de vivienda. El aviso deberá especificar lo siguiente: (i) el alquiler actual para cada espacio para casa móvil; (ii) el nuevo cargo que se impondrá, el cargo que se eliminará o el monto de cualquier aumento o disminución de un cargo existente, así como una explicación clara de cómo se calculó el nuevo cargo, el aumento o la disminución; (iii) la tarifa o evaluación en la que se basa el nuevo cargo, el aumento o la disminución del mismo; (iv) el fundamento para el monto del nuevo cargo, el aumento o la disminución del mismo; y (v) la duración y fecha de vencimiento del cargo, si tiene una duración limitada o se amortiza por un período específico.

5.47.130 Aumentos permisibles en el alquiler - Aumentos en el alquiler según el IPC.

(A) **Aumentos anuales en el alquiler según el IPC.**

(1) **Fundamento del aumento.** A partir del 1 de julio de 2026, y a partir de 1 de julio de cada año posterior, el propietario de un parque puede aumentar el alquiler mensual de un espacio para casa móvil de acuerdo al menor de los dos valores siguientes: tres

por ciento (3 %) o cien por ciento (100 %) de la variación anual del IPC en enero más reciente. En caso de que la variación anual del IPC en enero sea negativa, no será necesaria ninguna disminución en el alquiler mensual.

(2) **Aplicable únicamente al alquiler mensual.** Al calcular un aumento de alquiler según el IPC, no se utilizará ninguno de los siguientes en el cálculo: (i) aumentos de alquiler por mejoras de capital; (ii) ajustes de alquiler temporales solicitados por el propietario; (iii) porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda; (iv) cargos mensuales adicionales del propietario de la vivienda.

(B) **Limitación en la frecuencia del aumento del alquiler según el IPC.** El propietario de un parque no podrá imponer un aumento del alquiler según el IPC para un espacio para casa móvil con mayor frecuencia que una vez durante cualquier período de doce (12) meses.

(C) **Cálculo anual del departamento de aumentos permisibles del alquiler según el IPC.** Cada año, el departamento calculará la variación anual del IPC en enero y determinará el aumento permisible del alquiler según el IPC respecto de cada espacio para casa móvil en cada parque de casas móviles. Dentro de los catorce (14) días calendario siguientes a la publicación de los datos del IPC de enero o antes del último día de febrero de cada año, lo que ocurra más tarde, el departamento redactará un aviso del aumento permisible del alquiler según el IPC respecto de cada espacio para casa móvil en cada parque de casas móviles. El departamento deberá hacer lo siguiente: (i) enviar por correo electrónico el aviso a los propietarios del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico el aviso a los representantes de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar el aviso en el sitio web de la ciudad.

(D) **Solicitud de certificación del aumento del alquiler según el IPC.** El propietario de un parque que desee imponer un aumento de alquiler según el IPC deberá presentar una solicitud de certificación del departamento, en un formulario aprobado por el supervisor de vivienda. No se cobrará ningún cargo por la solicitud de certificación. La solicitud de certificación deberá especificar la dirección del parque de casas móviles, el/los número(s) de espacio(s) para casa móvil para el/los que se solicita el aumento de alquiler según el IPC, el monto del aumento solicitado y la fecha de vigencia propuesta del aumento de alquiler según el IPC. No se podrá presentar ninguna solicitud de certificación del departamento de un aumento de alquiler según el IPC de conformidad con esta Sección antes del 2 de marzo de 2026.

(E) **Exhaustividad de la solicitud de certificación.** El departamento aceptará y presentará una solicitud de certificación, pero no se archivará y el período de tiempo para procesar la solicitud no comenzará a correr hasta que el supervisor de vivienda determine que está sustancialmente completa. El supervisor de vivienda determinará, dentro de los siete (7) días calendario siguientes a la presentación de una solicitud, si dicha solicitud está completa. Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud no está completa, deberá notificar al propietario del parque por escrito y el aviso deberá indicar qué información adicional o correcciones se requieren para completar la solicitud. Posteriormente, si el propietario del parque así lo desea, podrá iniciar nuevamente el proceso presentando una nueva solicitud de certificación con la información requerida.

(F) **Certificación del aumento del alquiler según el IPC.** El supervisor de vivienda deberá, dentro de los veinte (20) días calendario posteriores a la fecha en que se determine que la solicitud de certificación está sustancialmente completa, certificar el aumento de alquiler según el IPC como correctamente calculado de conformidad con esta sección y preparar un aviso donde se indique lo siguiente: (i) que el aumento de alquiler según el IPC ha sido certificado; (ii) el/los número(s) de espacio(s) para casa móvil a los que se aplica el aumento de alquiler según el IPC; (iii) el monto de los aumentos de alquiler según el IPC respecto de cada espacio para casa móvil; y (iv) la fecha de vigencia propuesta del aumento de alquiler según el IPC. El departamento deberá hacer lo siguiente: (i) enviar por correo electrónico el aviso al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico el aviso al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar el aviso en el sitio web de la ciudad.

(G) **Cumplimiento de la Ley de Residencia en Casas Móviles.** El propietario del parque también debe cumplir con todos los requisitos pertinentes de la Ley de Residencia en Casas Móviles antes de implementar el aumento del alquiler según el IPC.

(H) **Acumulación de alquiler.** Los aumentos anuales en el alquiler según el IPC que no se utilicen no se pueden acumular para una implementación posterior. Es decir, el propietario de un parque que no impone un aumento anual en el alquiler según el IPC o que impone una cantidad menor al aumento anual en el alquiler según el IPC permitido en cualquier período de doce (12) meses renuncia al aumento anual en el alquiler según el IPC permitido o a la parte no implementada del aumento anual en el alquiler según el IPC permitido respecto del espacio o los espacios para casas móviles afectados.

5.47.140 Aumento permisible en el alquiler - Aumentos de alquiler por mejora de capital.

(A) **Solicitud y tarifa de solicitud.** El propietario de un parque puede presentar una solicitud de mejora de capital, en un formulario aprobado por el supervisor de vivienda y acompañado de la tarifa de solicitud de mejora de capital, respecto de un aumento en el alquiler basado en el costo de una mejora de capital que se haya realizado. La solicitud deberá incluir, como mínimo, la información que se debe incluir en la documentación relacionada con la boleta de votación para mejoras de capital. Se deberá presentar la documentación de respaldo junto con la solicitud y el propietario del parque deberá presentar, a solicitud del supervisor de vivienda, cualquier registro, recibo, informe u otros documentos que el supervisor de vivienda considere necesarios para tomar una determinación sobre la solicitud. La solicitud de mejora de capital se realizará bajo pena de perjurio y la documentación de respaldo deberá certificarse o verificarse según lo solicite el supervisor de vivienda.

(B) **Requisitos previos para la presentación de una solicitud.** La solicitud de mejora de capital no podrá considerarse completa ni presentada por el departamento a menos que se cumplan todas las condiciones que se detallan a continuación:

(1) **Aprobación mayoritaria de propietarios de viviendas para mejoras de capital sujetas a votación.** Al menos el cincuenta y uno por ciento (51 %) de los espacios para casas móviles ocupados en el parque de casas móviles deben elegir que se construya la mejora de capital sujeta a votación y que el costo se traslade a los propietarios según lo dispuesto en este documento. En consecuencia, antes del inicio de las obras relacionadas con la mejora de capital sujeta a votación y la presentación de la solicitud de mejora de capital, el propietario del parque deberá realizar una votación para mejora de capital. Una solicitud de mejora de capital solo se tendrá en cuenta si al menos el cincuenta y uno por ciento (51 %) de los espacios para casas móviles ocupados en el parque de casas móviles, con un voto por espacio, votan a favor en la votación para mejora de capital.

(2) **Plazo de prescripción de dos años para mejoras de capital.** La mejora de capital debe haberse completado y estar en uso menos de dos (2) años antes de que el propietario del parque presente la solicitud.

(3) **Beneficio para los propietarios de vivienda.** La mejora de capital debe ser apropiada para el uso del parque de casas móviles y para el beneficio, uso y disfrute principal de los propietarios de viviendas.

(4) **Vida útil de 5 años.** La mejora de capital deberá tener una vida útil de al menos cinco (5) años.

(5) **Permanente o estacionaria.** La mejora de capital debe estar fijada en su lugar de forma permanente o ser estacionaria.

(C) **Exhaustividad de la solicitud.**

(1) **Aceptación y presentación.** El departamento aceptará y presentará una solicitud de mejora de capital, pero esta no se archivará y el plazo para procesar la solicitud no comenzará a correr hasta que el supervisor de vivienda determine que está sustancialmente completa.

(2) **Presentación después de la determinación de exhaustividad.** El supervisor de vivienda determinará, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la solicitud, si ésta está completa. Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud está completa, el departamento proporcionará el aviso requerido por la Sección 5.47.120(D) a continuación. Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud no está completa, deberá notificar al propietario del parque por escrito y el aviso deberá indicar qué información adicional se requiere para completar la solicitud. El propietario del parque deberá presentar la información adicional requerida tan pronto como sea razonablemente posible. El supervisor de vivienda determinará entonces, dentro de los catorce (14) días calendario posteriores a la presentación de la información adicional requerida, si dicha solicitud está completa. Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud carece de documentación de respaldo adecuada en relación con cualquier gasto reclamado en particular, el propietario del parque tendrá la opción de eliminar dicho gasto reclamado de la solicitud o permitir que la

solicitud permanezca incompleta. Este proceso continuará hasta que el supervisor de vivienda determine que la solicitud está completa o hasta el vencimiento del plazo establecido en la Sección 5.47.140(B)(3). Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud está completa, el departamento proporcionará el aviso requerido por la Sección 5.47.140(D) a continuación.

(3) **Plazo para solicitudes incompletas.** Cualquier solicitud de mejora de capital que el propietario del parque no haya completado de forma sustancial, según lo determine el supervisor de vivienda, dentro de los seis (6) meses de su presentación original y aceptación por parte del departamento, se considerará retirada por el propietario del parque sin reembolso de la totalidad o cualquier parte de la tarifa de solicitud de mejora de capital. Posteriormente, se requerirá una nueva solicitud de mejora de capital y una tarifa si el propietario del parque desea solicitar el mismo aumento de alquiler o uno similar de conformidad con esta sección.

(D) **Aviso de solicitud.**

(1) **Solicitud de presentación.** Al recibir una solicitud de mejora de capital, el departamento preparará un aviso que indique lo siguiente: (i) que se ha presentado una solicitud y que el departamento la está revisando para verificar que esté completa; y (ii) el monto del aumento que se busca como parte de la solicitud de mejora de capital. El departamento deberá hacer lo siguiente: (i) enviar por correo electrónico el aviso al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico el aviso al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar el aviso en el sitio web de la ciudad. Los propietarios de vivienda pueden revisar la solicitud de mejora de capital en el departamento y también pueden, mediante solicitud al departamento, recibir una copia de la solicitud por correo electrónico sin costo alguno o una copia impresa mediante el pago de los costos de copia de la ciudad.

(2) **Presentación de la solicitud; aviso; período de comentarios.** Al determinar que una solicitud de mejora de capital está sustancialmente completa, el departamento preparará un aviso en el que se indicará lo siguiente: (i) que la solicitud está sustancialmente completa y ha sido presentada; (ii) que los propietarios tienen treinta (30) días calendario a partir de la fecha del aviso para presentar al departamento comentarios de la solicitud; y (iii) la dirección postal y/o de correo electrónico donde se enviarán dichos comentarios de la solicitud. El departamento deberá hacer lo siguiente: (i) enviar por correo electrónico el aviso al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico el aviso al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar el aviso en el sitio web de la ciudad. Todos los documentos de una solicitud que presente el propietario de un parque, así como cualquier otro comentario de la solicitud presentado por propietarios de viviendas o cualquier otra parte interesada, son registros públicos, pueden ser inspeccionados por cualquier persona y pueden copiarse mediante el pago de los costos de copia de la ciudad.

(E) **Inspección municipal del parque de casas móviles.** Al presentar una solicitud, el propietario del parque deberá consentir que el departamento y cualquier empleado, representante o consultor de la ciudad puedan, durante el horario comercial razonable, visitar el parque de casas móviles y confirmar cualquier hecho o circunstancia razonable relacionada con la solicitud.

(F) **Norma de aprobación; carga de la prueba.**

(1) **Norma.** El supervisor de vivienda no aprobará un aumento de alquiler por mejoras de capital a menos que determine que el costo de la mejora de capital es razonable, basándose en los siguientes factores:

(i) **Costo vigente.** El costo vigente de las mismas mejoras de capital o similares.

(ii) **Características únicas.** Las características únicas del parque de casas móviles que inciden en el costo.

(iii) **Costos necesarios y adecuados.** La medida en que cada costo incurrido fue necesario y apropiado para completar la mejora de capital.

(iv) **Aumento máximo del alquiler.** La medida en que cualquier costo incurrido hará que el aumento de alquiler por mejoras de capital propuesto exceda el umbral máximo previsto en la Sección 5.47.140(J) a continuación.

(v) **Salud y seguridad.** La medida en que el trabajo fue necesario para que el parque de casas móviles cumpliera o mantuviera el cumplimiento de las leyes, normas o reglamentaciones aplicables que afectan la vida, la salud o la seguridad.

(vi) **Factores complementarios.** Cualquier factor complementario que el propietario del parque identifique y presente por escrito durante el período de comentarios a fin de respaldar la solicitud, así como cualquier factor complementario que los propietarios de viviendas identifiquen y presenten por escrito durante el período de comentarios a fin de respaldar la solicitud u oponerse a ella, que el supervisor de vivienda determine que es relevante.

(vii) **Reglamento.** Cualquier otro factor relevante establecido en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles.

(2) **Carga de la prueba.** El propietario del parque tendrá la obligación de demostrar la razonabilidad del aumento de alquiler solicitado al demostrar la razonabilidad de cada costo asociado con la mejora de capital.

(G) **Determinación del supervisor de vivienda.** Dentro de los setenta y cinco (75) días calendario después de que la solicitud de mejora de capital se considere sustancialmente completa y presentada ante el departamento, el supervisor de vivienda, de conformidad con la norma y los factores previstos en la Sección 5.47.140(F), aprobará el aumento de alquiler solicitado por el propietario del parque, aprobará un aumento de alquiler modificado o denegará la solicitud en su totalidad. El supervisor de vivienda deberá tomar su determinación por escrito, estableciendo todos los factores y hallazgos relevantes. El Departamento deberá: (i) enviar por correo electrónico la determinación al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico la

determinación al representante de propietarios de viviendas del parque; y (ii) publicar la determinación en el sitio web de la ciudad.

(H) **Cumplimiento de la Ley de Residencia en Casas Móviles.** El propietario del parque también debe cumplir con todos los requisitos pertinentes de la Ley de Residencia en Casas Móviles antes de implementar el aumento del alquiler por mejoras de capital.

(I) **Amortización del aumento de alquiler e interés; rubro en facturación.**

(1) **Amortización.** El aumento del alquiler por mejoras de capital deberá: (i) amortizarse durante un período que se aproxime a la vida útil de la mejora de capital o, si hay más de una mejora de capital, su vida útil promedio, según se indique en los documentos de votación para mejoras de capital; (ii) estar en conformidad con el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles; y (iii) distribuirse equitativamente entre los espacios para casas móviles afectados.

(2) **Interés.** Se permitirán intereses sobre los costos aprobados al valor de la asignación de intereses de alquiler publicada a la fecha en que se presentó la solicitud ante el departamento.

(3) **Listado detallado.** Como lo exige la Sección 5.47.070, el aumento del alquiler por mejoras de capital será un rubro separado en el en el estado de cuenta mensual del propietario de vivienda, y la fecha final de amortización se indicará junto al aumento del alquiler por mejoras de capital. El propietario de un parque dejará de cobrar el aumento del alquiler por mejoras de capital cuando recupere los costos aprobados más los intereses.

(J) **Aumento máximo del alquiler.** A menos que existan circunstancias atenuantes que el supervisor de vivienda determine y apruebe, ningún aumento de alquiler por mejoras de capital podrá: (1) si corresponde, exceder el aumento máximo del alquiler por mejoras de capital que se indique en los documentos de votación para mejoras de capital; o (2) hacer que el alquiler mensual de cualquier espacio para casa móvil dentro del parque de casas móviles aumente en más del diez por ciento (10 %).

(K) **Costos cubiertos por terceros no incluidos.** Ningún aumento de alquiler por mejoras de capital se basará en ningún costo en la medida en que sean reembolsados por, recibidos o recuperados de, cualquier tercero, incluidas, entre otros, las compañías de seguros (“Monto reembolsado”). En la medida en que se reciba dicho monto reembolsado luego de la aprobación y/o implementación del aumento del alquiler por mejoras de capital, el propietario del parque reducirá el monto que se cobra a los propietarios de vivienda por dicho monto reembolsado.

(L) **Transferencia de la tarifa de solicitud aprobada.** Si el supervisor de vivienda aprueba el aumento de alquiler solicitado por el propietario del parque o un aumento de alquiler modificado, el supervisor de vivienda también permitirá al propietario del parque, si lo solicita, transferir, sin intereses, hasta el cincuenta por ciento (50 %) de la tarifa de solicitud de mejora de

capital a los propietarios de viviendas durante un período de doce (12) meses. Si la solicitud no da como resultado que el supervisor de vivienda conceda un aumento de alquiler, no se podrá transferir a los propietarios de viviendas ninguna parte de la tarifa de la solicitud.

(M) **Opción de pago de suma global.** Sin perjuicio de cualquier otra disposición incluida en esta Sección 5.47.140, un propietario de vivienda puede optar por pagar, en una suma global y sin los intereses autorizados en esta Sección, uno o ambos de los siguientes montos que se asignarán al espacio para casa móvil del propietario de vivienda: (i) el aumento del alquiler por mejoras de capital; y (ii) el porcentaje de la tarifa de solicitud de mejoras de capital a transferir. Dichos pagos globales se realizarán a más tardar en la fecha de vencimiento del primer pago después de que se envía el aviso que exige la Ley de Residencia en Casas Móviles.

(N) **El aumento del alquiler no forma parte del alquiler base.** Los aumentos de alquiler por mejoras de capital no se incluirán en el alquiler mensual.

5.47.150 Aumentos permisibles en el alquiler - Aumentos de alquiler con retribución justa.

(A) **Solicitud y tarifa de solicitud.** El propietario de un parque puede presentar una solicitud de retribución justa, en un formulario aprobado por el supervisor de vivienda y acompañado de la tarifa de solicitud de retribución justa, para un aumento de alquiler a fin de garantizar que el propietario del parque reciba, independientemente de los aumentos de alquiler según el IPC previstos en la Sección 5.47.130, una retribución justa y razonable de la inversión. La solicitud deberá incluir, como mínimo, el nombre y la dirección del parque de casas móviles, el/los número(s) de espacio(s) para casa móvil para el/los que se solicita el aumento de alquiler, el monto del aumento de alquiler solicitado y la información que respalda el aumento solicitado. Se deberá presentar la documentación de respaldo junto con la solicitud y el propietario del parque deberá presentar, a solicitud del supervisor de vivienda, cualquier registro, recibo, informe u otros documentos que el supervisor de vivienda considere necesarios para tomar una determinación sobre la solicitud. La solicitud de retribución justa se realizará bajo pena de perjurio y la documentación de respaldo deberá certificarse o verificarse según lo solicite el supervisor de vivienda.

(B) **Plazo límite para la presentación de la solicitud.** El propietario de un parque debe presentar una solicitud de retribución justa dentro de los seis (6) meses posteriores al final del año en curso de retribución justa.

(C) Exhaustividad de la solicitud.

(1) **Aceptación y presentación.** El departamento aceptará y presentará una solicitud de retribución justa, pero esta no se archivará y el plazo para procesar la solicitud no comenzará a correr hasta que el supervisor de vivienda determine que está sustancialmente completa.

(2) **Presentación después de la determinación de exhaustividad.** El supervisor de vivienda determinará, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la

presentación de la solicitud, si ésta está completa. Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud está completa, el departamento proporcionará el aviso requerido por la Sección 5.47.150(D) a continuación. Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud no está completa, deberá notificar al propietario del parque por escrito y el aviso deberá indicar qué información adicional se requiere para completar la solicitud. Si bien el propietario del parque no deberá presentar una nueva solicitud y comenzar el proceso nuevamente, se le exigirá que presente la información adicional requerida tan pronto como sea razonablemente posible. El supervisor de vivienda determinará entonces, dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la presentación de la información adicional requerida, si dicha solicitud está completa. Dado que cualquier gasto reclamado que carezca de la documentación de respaldo adecuada no se considerará parte de la solicitud, si el supervisor de vivienda determina que la solicitud carece de documentación de respaldo adecuada en relación con cualquier gasto reclamado en particular, el propietario del parque tendrá la opción de eliminar dicho gasto reclamado de la solicitud o permitir que la solicitud permanezca incompleta. Este proceso continuará hasta que el supervisor de vivienda determine que la solicitud está completa o hasta el vencimiento del plazo establecido en la Sección 5.47.150(B)(3). Una vez que el supervisor de vivienda determine que la solicitud está completa, en caso de estarlo, el departamento proporcionará el aviso requerido por la Sección 5.47.150(D) a continuación.

(3) **Plazo para solicitudes incompletas.** Cualquier solicitud de retribución justa que el propietario del parque no haya completado de forma sustancial, según lo determine el supervisor de vivienda, dentro de los seis (6) meses de su presentación original y aceptación por parte del departamento, se considerará retirada por el propietario del parque sin reembolso de la totalidad o cualquier parte de la tarifa de solicitud de retribución justa.

(D) **Aviso de solicitud.**

(1) **Solicitud de presentación.** Al recibir una solicitud de retribución justa, el departamento preparará un aviso que indique lo siguiente: (i) que se ha presentado una solicitud y que el departamento la está revisando para verificar que esté completa; y (ii) el monto del aumento que se busca como parte de la solicitud de retribución justa. El departamento deberá hacer lo siguiente: (i) enviar por correo electrónico el aviso al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico el aviso al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar el aviso en el sitio web de la ciudad. Los propietarios de vivienda pueden revisar la solicitud de retribución justa en el departamento y también pueden, mediante solicitud al departamento, recibir una copia de la solicitud por correo electrónico sin costo alguno o una copia impresa mediante el pago de los costos de copia de la ciudad.

(2) **Presentación de la solicitud; aviso; período de comentarios.** Al determinar que una solicitud de retribución justa está sustancialmente completa, el departamento preparará un aviso en el que se indicará lo siguiente: (i) que la solicitud está sustancialmente completa y ha sido presentada; (ii) que los propietarios tienen treinta (30) días calendario a partir de la fecha del aviso para presentar al departamento comentarios de la solicitud; y (iii) la dirección postal y/o de correo electrónico donde se enviarán dichos comentarios de la solicitud.

El departamento deberá hacer lo siguiente: (i) enviar por correo electrónico el aviso al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico el aviso al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar el aviso en el sitio web de la ciudad. Todos los documentos de una solicitud que presente el propietario de un parque, así como cualquier otro comentario de la solicitud presentado por propietarios de viviendas o cualquier otra parte interesada, son registros públicos, pueden ser inspeccionados por cualquier persona y pueden copiarse mediante el pago de los costos de copia de la ciudad.

(E) **Inspección municipal del parque de casas móviles.** Al presentar una solicitud, el propietario del parque deberá consentir que el departamento y cualquier empleado, representante o consultor de la ciudad puedan, durante el horario comercial razonable, visitar el parque de casas móviles y examinar o confirmar cualquier hecho o circunstancia razonable relacionada con la solicitud.

(F) **Norma de aprobación; carga de la prueba.**

(1) **Norma.** El supervisor de vivienda no aprobará un aumento de alquiler solicitado como parte de una solicitud de retribución justa, a menos que el supervisor de vivienda determine que el aumento de alquiler con retribución justa solicitado es razonablemente necesario para proporcionar al propietario del parque una retribución justa y razonable, con base en los siguientes factores:

(i) **Mantenimiento del Ingreso Operativo Neto u otra norma jurídica establecida.** La medida en que el aumento de alquiler con retribución justa cumpla con la norma de Mantenimiento del Ingreso Operativo Neto ("MNOI"), o cualquier otra norma identificada en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles que esté en conformidad con las leyes, normas y reglamentos estatales vigentes en ese momento, incluida, entre otros, la jurisprudencia establecida. La norma MNOI establece que el propietario de un parque tiene derecho a obtener un ingreso operativo neto para el año en curso de retribución justa equivalente al ingreso operativo neto para el año de referencia de retribución justa ajustado por todo o una parte del aumento porcentual del IPC desde el año de referencia de retribución justa.

(ii) **Presunción - El ingreso operativo neto del año de referencia de retribución justa fue razonable.** Se presumirá que el ingreso operativo neto recibido por el propietario del parque en el año de referencia de retribución justa proporcionó al propietario del parque una retribución justa y razonable.

(iii) **Refutación de la presunción: gastos excepcionales.** Se dará al propietario del parque y a los propietarios de viviendas la oportunidad de presentar evidencia para refutar esta presunción sobre la base de gastos excepcionalmente altos o bajos en el año de referencia de retribución justa en comparación con otros años. En tales casos, se pueden realizar ajustes en el cálculo de los gastos operativos de modo que los gastos operativos del año de referencia de retribución justa reflejen los gastos promedio del parque de casas móviles durante un período de tiempo razonable.

(iv) **Refutación de la presunción: ingresos excepcionales.** Se dará al propietario del parque y a los propietarios de viviendas la oportunidad de presentar evidencia para refutar esta presunción sobre la base de ingresos de alquiler brutos excepcionalmente altos o bajos en el año de referencia de retribución justa en comparación con otros años. En tales casos, se pueden realizar ajustes en el cálculo de los ingresos brutos de modo que los ingresos de alquiler brutos del año de referencia de retribución justa reflejen los ingresos de alquiler brutos promedio del parque de casas móviles durante un período de tiempo razonable.

(v) **Otros aumentos netos de alquiler.** Cualquier aumento de alquiler con retribución justa otorgado de conformidad con esta sección será neto de todos los demás aumentos de alquiler permanentes previamente aprobados o certificados para el parque de casas móviles que aún no se reflejen en el ingreso del año en curso de retribución justa.

(vi) **Norma constitucional.** Nada de lo dispuesto en este capítulo impedirá que el supervisor de vivienda otorgue un aumento de alquiler con retribución justa que sea necesario para cumplir con los requisitos constitucionales estatales de retribución justa.

(2) **Definiciones y proceso detallado de evaluación de la norma.** Las definiciones requeridas para hacer efectiva la norma dispuesta en esta sección, incluido, entre otros, lo que constituye gastos excepcionales e ingresos excepcionales, así como el proceso detallado necesario para evaluar un aumento de alquiler con retribución justa propuesto contra dicha norma, se contemplarán en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles. Como mínimo, dicha información incluirá lo siguiente:

(i) **Ingreso operativo neto.** El ingreso operativo neto se determinará restando los gastos operativos reales razonables de un parque de casas móviles para un año determinado de su ingreso bruto de alquiler razonable anualizado obtenido durante el mismo año.

(ii) **Ingresos brutos de alquiler.** Los ingresos brutos de alquiler correspondientes al año de referencia de retribución justa y el año en curso de retribución justa se calcularán con base en los alquileres vigentes al último día del año en cuestión, asumiendo una recaudación del 100 %; siempre y cuando se presuma que el monto del alquiler de los espacios para casas móviles que no estaban ocupados el último día del año en cuestión será el alquiler más reciente cobrado cuando dicho espacio estuvo ocupado.

(iii) **Exclusiones de ingresos brutos de alquiler.** Como mínimo, el ingreso bruto de alquiler no incluirá lo que se detalla a continuación: (a) cargos por servicios públicos de gas y electricidad submedidos; (b) cargos por agua, eliminación de residuos, servicio de alcantarillado y otros servicios que se proporcionan y cobran a los propietarios de viviendas únicamente sobre la base de una transferencia de costos y/o están regulados por la ley estatal o local; (c) cualquier monto pagado por el uso y ocupación de una unidad de casa móvil (a diferencia de los montos pagados por el uso y ocupación de un espacio para casa móvil); (d) cargos por servicios de lavandería; (e) cargos por almacenamiento; (f) cargos por estacionamiento; (g) depósitos de seguridad; (h) tarifas de usuario por servicios e instalaciones;

- (i) porcentaje de la tarifa administrativa que corresponde al propietario de la vivienda; y
- (j) cualquier otro costo trasladable autorizado de conformidad con este capítulo.

(iv) **Gastos operativos.** Los gastos operativos incluirán los costos de operación y mantenimiento razonables. Se puede presumir que existe razonabilidad si un gasto ha aumentado desde lo que sea posterior entre lo siguiente: el año de referencia de retribución justa o el primer año en que se incurrió en el gasto debido al cambio en el IPC durante el mismo período de tiempo. Se permitirán gastos legales razonables en la medida en que se incurra en ellos: (a) en relación con intentos exitosos, de buena fe y legalmente apropiados para recuperar alquileres adeudados; (b) en relación con acciones de desalojo ilícito exitosas, de buena fe y legalmente apropiadas; (c) en relación con el funcionamiento normal del parque de casas móviles; y (d) no se incurra en relación con un desafío legal infructuoso a este capítulo o cualquier acción realizada de conformidad con las disposiciones de este capítulo.

(v) **Exclusiones de gastos operativos.** Como mínimo, los gastos operativos no incluirán: (a) cargos por agua, eliminación de residuos, servicio de alcantarillado y otros servicios que se proporcionan y cobran a los propietarios de viviendas únicamente sobre la base de una transferencia de costos; (b) impuestos a la propiedad atribuibles a una evaluación en un año que no sea el año de referencia de retribución justa o el año actual de retribución justa; (c) cualquier gasto pagado o reembolsado por un propietario de vivienda o un tercero; (d) mano de obra realizada por el propietario del parque que supere el cinco por ciento (5 %) del ingreso bruto de alquiler, a menos que el propietario del parque demuestre que se realizaron servicios mayores para el beneficio exclusivo de los propietarios de viviendas; (e) el costo de un reemplazo de capital que sea menor que una cantidad *de minimis*, según lo dispuesto en el Reglamento de la Ordenanza de Estabilización de Alquileres para Casas Móviles; (f) mejoras de capital y reemplazos; y (g) mejoras que funcionan con monedas u otras mejoras por las cuales se impone una "tarifa de uso" u otro cargo a los propietarios de casas móviles para su uso; (h) capital de la hipoteca, pagos de intereses de la hipoteca u otros costos del servicio de la deuda; (i) depreciación; (j) cualquier multa, tarifa o interés impuesto por la infracción de cualquier disposición incluida en este capítulo o de cualquier otra disposición de la ley; y (k) contribuciones caritativas y contribuciones políticas y pagos a organizaciones que se dedican sustancialmente a fines de cabildeo legislativo.

(3) **Nuevo alquiler mensual.** Un aumento de alquiler con retribución justa dará como resultado un nuevo alquiler mensual respecto de cada espacio para casa móvil correspondiente en el parque de casas móviles.

(4) **No se aplica a espacios sujetos a aumentos de alquiler por puesto vacante.** El aumento del alquiler con retribución justa no se aplicará a los espacios a los que se les impuso un aumento de alquiler por puesto vacante durante el año en curso de retribución justa o posteriormente.

(5) **Carga de la prueba.** El propietario del parque tendrá la obligación de demostrar la razonabilidad del aumento de alquiler con retribución justa solicitado al demostrar que dicho aumento es razonablemente necesario para proporcionar al propietario del parque una retribución justa y razonable, según lo dispuesto en la Sección 5.47.150(F).

(G) **Determinación del supervisor de vivienda.** Dentro de los setenta y cinco (75) días calendario después de que la solicitud de retribución justa se considere sustancialmente completa y presentada ante el departamento, el supervisor de vivienda, de conformidad con la norma y los factores previstos en la Sección 5.47.150(F), aprobará el aumento de alquiler con retribución justa solicitado por el propietario del parque, aprobará un aumento de alquiler modificado o denegará la solicitud en su totalidad. El supervisor de vivienda deberá tomar su determinación por escrito, estableciendo todos los factores y hallazgos relevantes, entre los que se incluyen el nuevo alquiler mensual respecto de cada espacio para casa móvil correspondiente en el parque de casas móviles. El Departamento deberá: (i) enviar por correo electrónico la determinación al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico la determinación al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar la determinación en el sitio web de la ciudad.

(H) **Ajuste temporal adicional de alquiler por aprobación tardía de la solicitud.** Al mismo tiempo que el supervisor de vivienda aprueba una solicitud de retribución justa, este también aprobará un ajuste de alquiler adicional temporal si se cumplen ambas de las siguientes condiciones: (1) el supervisor de vivienda no pudo tomar una decisión sobre la solicitud de retribución justa dentro de los límites de tiempo establecidos en este capítulo, incluidas las prórrogas autorizadas por el solicitante; y (2) la incapacidad del supervisor de vivienda para tomar una decisión oportuna no se debió a la conducta del solicitante, la conducta del propietario del parque o alguna otra causa fuera del control razonable del supervisor de vivienda. El ajuste adicional temporal del alquiler compensará al solicitante por la diferencia entre el alquiler recibido o pagado entre el momento en que se debió haber aprobado un ajuste de conformidad con los plazos establecidos en este capítulo y el alquiler que se habría recibido o pagado si el ajuste se hubiera aprobado de manera oportuna. El pago del ajuste adicional temporal del alquiler podrá amortizarse durante un período de tiempo razonable, según lo determine el supervisor de vivienda, que no excederá de seis (6) meses.

(I) **Cumplimiento de la Ley de Residencia en Casas Móviles.** El propietario del parque también debe cumplir con todos los requisitos pertinentes de la Ley de Residencia en Casas Móviles antes de implementar el aumento del alquiler con retribución justa.

(J) **Cobro de tarifa de solicitud aprobado.** Si el supervisor de vivienda aprueba el aumento de alquiler con retribución justa solicitado por el propietario del parque o un aumento de alquiler modificado, el supervisor de vivienda también permitirá al propietario del parque, si lo solicita, transferir, sin intereses, hasta el cincuenta por ciento (50 %) de la tarifa de solicitud de retribución justa a los propietarios de viviendas durante un período de doce (12) meses. Si la solicitud no da como resultado que el supervisor de vivienda conceda un aumento de alquiler, no se podrá transferir a los propietarios de viviendas ninguna parte de la tarifa de la solicitud.

5.47.160 Aumentos permisibles en el alquiler - Aumentos de alquiler por puesto vacante.

(A) **Aumento de alquiler por puesto vacante.** Sin perjuicio de cualquier otra disposición de este capítulo, el propietario del parque podrá aumentar el alquiler base mensual de un espacio para casa móvil sin tener en cuenta las disposiciones de este capítulo en caso de que ocurran todas las siguientes situaciones:

(1) **Puesto vacante.** Se produce un puesto vacante, según se define en este capítulo, en el espacio para casa móvil.

(2) **Terminación voluntaria o legal del contrato de arrendamiento.** El contrato de arrendamiento se rescinde voluntariamente por el propietario de vivienda o se rescinde legalmente por causa justa de conformidad con la ley estatal pertinente.

(3) **El alquiler no excede el monto máximo publicado.** El alquiler mensual no excede el monto máximo para la categoría correspondiente de espacio para casa móvil, como se establece en el último aviso publicado por el propietario del parque de conformidad con la Sección 5.47.100(E).

(4) **Certificación de aumento de alquiler por puesto vacante.** El supervisor de vivienda certifica el aumento de alquiler por puesto vacante de conformidad con esta sección.

(B) **Solicitud de certificación de aumento de alquiler por puesto vacante.** El propietario de un parque que desee imponer un aumento de alquiler por puesto vacante deberá presentar una solicitud de certificación del departamento, en un formulario aprobado por el supervisor de vivienda. No se cobrará ningún cargo por la solicitud de certificación. La solicitud de certificación deberá especificar la dirección del parque de casas móviles, el/los número(s) de espacio(s) para casa móvil para el/los que se solicita el aumento de alquiler por puesto vacante, la información sobre cómo se produjo el puesto vacante y cómo finalizó el contrato de arrendamiento, el monto del alquiler mensual propuesto y la fecha de entrada en vigencia propuesta del aumento de alquiler por puesto vacante.

(C) **Exhaustividad de la solicitud de certificación.** El departamento aceptará y presentará una solicitud de certificación, pero no se archivará y el periodo de tiempo para procesar la solicitud no comenzará a correr hasta que el supervisor de vivienda determine que está sustancialmente completa. El supervisor de vivienda determinará, dentro de los tres (3) días hábiles siguientes a la presentación de una solicitud, si dicha solicitud está completa. Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud no está completa, deberá notificar al propietario del parque por escrito y el aviso deberá indicar qué información adicional o correcciones se requieren para completar la solicitud. Posteriormente, si el propietario del parque así lo desea, podrá iniciar nuevamente el proceso presentando una nueva solicitud de certificación con la información requerida.

(D) **Certificación de aumento de alquiler por puesto vacante.** El supervisor de vivienda deberá, dentro de los siete (7) días calendario posteriores a la fecha en que se determine que la solicitud de certificación está sustancialmente completa, certificar que el aumento de alquiler por puesto vacante no da como resultado un alquiler mensual que exceda el monto máximo para la categoría de espacio correspondiente, como se establece en el último aviso publicado por el propietario del parque de conformidad con la Sección 5.47.100(E) y preparar un aviso donde se indique lo siguiente: (i) que el aumento de alquiler por puesto vacante ha sido certificado; (ii) el/los número(s) de espacio(s) para casa móvil a los que se aplica el aumento de alquiler por puesto vacante; (iii) el monto del nuevo alquiler mensual; y (iv) la fecha de vigencia

propuesta del aumento de alquiler por puesto vacante. El departamento deberá hacer lo siguiente: (i) enviar por correo electrónico el aviso al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico el aviso al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar el aviso en el sitio web de la ciudad.

(E) **Cumplimiento de la Ley de Residencia en Casas Móviles.** El propietario del parque también debe cumplir con todos los requisitos pertinentes de la Ley de Residencia en Casas Móviles antes de implementar el aumento de alquiler por puesto vacante.

5.47.170 Ajustes del alquiler a pedido del propietario de vivienda.

(A) **Solicitud y tarifa de solicitud.** Un propietario puede presentar una solicitud de propietario de vivienda, en un formulario aprobado por el supervisor de vivienda y acompañado de la tarifa de ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda, si este cree que un ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda es razonable de conformidad con los términos dispuestos en esta sección. La solicitud deberá incluir, como mínimo, el nombre y la dirección del parque de casas móviles, el/los número(s) de espacio(s) para casa móvil para el/los que el propietario de vivienda solicita un ajuste de alquiler, el monto del ajuste solicitado y la información que respalda el ajuste solicitado. Se deberá presentar la documentación de respaldo junto con la solicitud y el propietario de la vivienda deberá presentar, a solicitud del supervisor de vivienda, cualquier registro, recibo, informe u otros documentos que el supervisor de vivienda considere necesarios para tomar una determinación sobre la solicitud. La solicitud del propietario de vivienda se realizará bajo pena de perjurio y la documentación de respaldo deberá certificarse o verificarse según lo solicite el supervisor de vivienda.

(B) **Plazo límite para la presentación de la solicitud.** El propietario de una vivienda debe presentar una solicitud de propietario de vivienda dentro de los dos (2) años a partir de la fecha en que el propietario de vivienda conoció, o razonablemente debería haber conocido, la(s) condición(es) en que las que se basa la solicitud.

(C) **Limitación de la frecuencia de solicitudes.** No se puede presentar más de una solicitud de propietario de vivienda por espacio para casa móvil, o en su nombre, dentro de un período de doce (12) meses. Además, durante el período de doce (12) meses siguiente a la determinación del supervisor de vivienda sobre una solicitud de propietario de vivienda, el departamento no aceptará ninguna solicitud del propietario de vivienda adicional relacionada con las mismas circunstancias fácticas de otros propietarios de vivienda que residan en el mismo parque de casas móviles.

(D) **Exhaustividad de la solicitud.**

(1) **Aceptación y presentación.** El departamento aceptará y presentará una solicitud de propietario de vivienda, pero esta no se archivará y el plazo para procesar la solicitud no comenzará a correr hasta que el supervisor de vivienda determine que está sustancialmente completa.

(2) **Presentación después de la determinación de exhaustividad.** El supervisor de vivienda determinará, dentro de los treinta (30) días calendario siguientes a la presentación de la solicitud, si ésta está completa. Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud está completa, el departamento proporcionará el aviso requerido por la Sección 5.47.170(E) a continuación. Si el supervisor de vivienda determina que la solicitud no está completa, deberá notificar al propietario de la vivienda por escrito y el aviso deberá indicar qué información adicional se requiere para completar la solicitud. Si bien el propietario de la vivienda no deberá presentar una nueva solicitud y comenzar el proceso nuevamente, se le exigirá que presente la información adicional requerida tan pronto como sea razonablemente posible. El supervisor de vivienda determinará entonces, dentro de los treinta (30) días calendario posteriores a la presentación de la información adicional requerida, si dicha solicitud está completa. Dado que cualquier ajuste reclamado que carezca de la documentación de respaldo adecuada no se considerará parte de la solicitud, si el supervisor de vivienda determina que la solicitud carece de documentación de respaldo adecuada en relación con cualquier ajuste reclamado en particular, el propietario de la vivienda tendrá la opción de eliminar dicho ajuste reclamado de la solicitud o permitir que la solicitud permanezca incompleta. Este proceso continuará hasta que el supervisor de vivienda determine que la solicitud está completa o hasta el vencimiento del plazo establecido en la Sección 5.47.170(D)(3). Una vez que el supervisor de vivienda determine que la solicitud está completa, en caso de estarlo, el departamento proporcionará el aviso requerido por la Sección 5.47.170(E) a continuación.

(3) **Plazo para solicitudes incompletas.** Cualquier solicitud de propietario de vivienda que el propietario de vivienda no haya completado de forma sustancial, según lo determine el supervisor de vivienda, dentro de los seis (6) meses de su presentación original y aceptación por parte del departamento, se considerará retirada por el propietario de la vivienda sin reembolso de la totalidad o cualquier parte del ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda.

(E) **Aviso de solicitud.**

(1) **Solicitud de presentación.** Al recibir una solicitud del propietario de una vivienda, el departamento preparará un aviso que indique lo siguiente: (i) que se ha presentado una solicitud y que el departamento la está revisando para verificar que esté completa; y (ii) el monto del ajuste que se busca como parte de la solicitud del propietario de la vivienda. El departamento deberá hacer lo siguiente: (i) enviar por correo electrónico el aviso al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico el aviso al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar el aviso en el sitio web de la ciudad. Los propietarios de vivienda pueden revisar la solicitud del propietario de vivienda en el departamento y también pueden, mediante solicitud al departamento, recibir una copia de la solicitud por correo electrónico sin costo alguno o una copia impresa mediante el pago de los costos de copia de la ciudad.

(2) **Presentación de la solicitud; aviso; período de comentarios.** Al determinar que una solicitud de un propietario de vivienda está sustancialmente completa, el departamento preparará un aviso en el que se indicará lo siguiente: (i) que la solicitud está

sustancialmente completa y ha sido presentada; (ii) que el propietario del parque y los propietarios de viviendas tienen treinta (30) días calendario a partir de la fecha del aviso para presentar al departamento comentarios de la solicitud; y (iii) la dirección postal y/o de correo electrónico donde se enviarán dichos comentarios de la solicitud. El departamento deberá hacer lo siguiente: (i) enviar por correo electrónico el aviso al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (ii) enviar por correo electrónico el aviso al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iii) publicar el aviso en el sitio web de la ciudad. Todos los documentos de una solicitud que presente el propietario de una vivienda, así como cualquier otro comentario de la solicitud presentado por el propietario del parque o cualquier otra parte interesada, son registros públicos, pueden ser inspeccionados por cualquier persona y pueden copiarse mediante el pago de los costos de copia de la ciudad.

(F) **Inspección municipal del parque de casas móviles.** Al presentar la solicitud de un propietario de vivienda, este deberá dar su consentimiento para que el departamento y cualquier empleado, representante o consultor de la ciudad puedan, durante el horario comercial razonable, visitar el espacio para casa móvil del propietario de la vivienda a fin de examinar o confirmar cualquier hecho o circunstancia razonable relacionada con la solicitud. Además, el propietario del parque deberá dar su consentimiento para que el departamento y cualquier empleado, representante o consultor de la ciudad puedan, durante el horario comercial razonable, visitar el parque de casas móviles a fin de examinar o confirmar cualquier hecho o circunstancia razonable relacionada con la solicitud.

(G) **Norma de aprobación; carga de la prueba.**

(1) **Norma.** El supervisor de vivienda no aprobará un ajuste de alquiler solicitado como parte de una solicitud del propietario de una vivienda, a menos que el supervisor de vivienda determine que el ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda es razonable basándose en los siguientes factores:

(i) **Alquileres y/o tarifas o cargos indebidos.** El propietario del parque ha exigido o recibido alquiler, tarifas o cargos que exceden lo permitido por un espacio para casa móvil de conformidad con lo estipulado en este capítulo.

(ii) **Falta de mantenimiento de instalaciones habitables.** El propietario del parque no ha mantenido el parque de casas móviles y/o uno o más espacios para casas móviles en condiciones habitables de conformidad con las leyes pertinentes o el contrato de alquiler; siempre que el propietario del parque no sea responsable ante el propietario de una vivienda por no mantener las instalaciones habitables si el propietario de la vivienda causó la condición que es objeto de la solicitud.

(iii) **Disminución de servicios de vivienda.** Ha habido una reducción en los servicios de vivienda, sin una reducción correspondiente en el alquiler mensual, que por lo tanto puede considerarse como un alquiler mensual que excede lo permitido por un espacio para casa móvil de conformidad con lo estipulado en este capítulo.

(iv) **Cuestiones de hecho justificativas.** El supervisor de vivienda también buscará y tendrá en cuenta las siguientes cuestiones de hecho: (a) cualquier aumento o disminución en el alquiler o los servicios de vivienda desde la fecha de vigencia de este capítulo; (b) el patrón de aumentos o disminuciones recientes en el alquiler o los servicios de vivienda; (c) si el propietario del parque ha recibido un pago que exceda el alquiler máximo permitido, las tarifas o los cargos permitidos de conformidad con este capítulo o si de otra manera no ha cumplido con lo dispuesto en este capítulo; (d) cuándo y cómo el propietario de la vivienda identificó por primera vez la reducción de los servicios de vivienda; (e) cuándo y cómo se notificó al propietario del parque sobre la supuesta reducción de los servicios de vivienda, ya sea de forma oral o por escrito; (f) la respuesta del propietario del parque a dicho aviso; (g) si el propietario del parque restableció o restauró los servicios de vivienda y, de ser así, cuándo y cómo ocurrió; (h) si se mejoraron o corrigieron las violaciones de habitabilidad indicadas por el propietario de la vivienda en la solicitud y, de ser así, cuándo y cómo ocurrió; e (i) el estado de los problemas de habitabilidad a la fecha en que se presenta la solicitud ante el departamento.

(2) **Carga de la prueba.** El propietario de la vivienda tendrá la obligación de demostrar la razonabilidad del ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda solicitado; para ello deberá demostrar que dicho ajuste es razonable, según lo dispuesto en la Sección 5.47.170(G).

(H) **Determinación del supervisor de vivienda.** Dentro de los setenta y cinco (75) días calendario después de que la solicitud de un propietario de vivienda se considere sustancialmente completa y presentada ante el departamento, el supervisor de vivienda, de conformidad con la norma y los factores previstos en la Sección 5.47.170(G), aprobará el ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda solicitado, aprobará un ajuste modificado o denegará la solicitud en su totalidad. El supervisor de vivienda deberá tomar su determinación por escrito, estableciendo todos los factores y hallazgos relevantes, entre los que se incluyen uno o más de los siguientes, según corresponda: (i) un reembolso único del alquiler mensual; (ii) una disminución permanente del alquiler mensual; (iii) un reembolso único del aumento del alquiler por mejoras de capital; (iv) una disminución permanente del aumento del alquiler por mejoras de capital; o (v) una suspensión temporal del alquiler mensual. El departamento deberá: (i) enviar por correo electrónico la determinación al propietario de la vivienda; (ii) enviar por correo electrónico la determinación al propietario del parque para su publicación de conformidad con la Sección 5.47.100; (iii) enviar por correo la determinación al representante de propietarios de viviendas del parque; y (iv) publicar la determinación en el sitio web de la ciudad.

(I) **Ajuste de alquiler para propietarios de viviendas situados en condiciones similares.** En el caso de que la solicitud de un propietario provoque un ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda, temporal o permanente, para el propietario de vivienda que presenta la solicitud, el propietario del parque deberá realizar, dentro de los 90 días de la determinación del supervisor de vivienda, el mismo ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda para todos los demás propietarios de viviendas que estén situados en condiciones similares en el parque de casas móviles.

(J) **Cumplimiento de la Ley de Residencia en Casas Móviles.** El propietario del parque también debe cumplir con todos los requisitos pertinentes de la Ley de Residencia en Casas Móviles antes de implementar el ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda.

(K) **Reembolso de la tarifa de solicitud.** En el caso de que la solicitud de un propietario de vivienda provoque un ajuste de alquiler a pedido del propietario de vivienda, temporal o permanente, el departamento reembolsará al propietario de la vivienda la tarifa de solicitud del propietario de vivienda de conformidad con esta sección.

5.47.180 Se prohíben las represalias.

(A) **Desalojo.** Será ilegal que cualquier propietario de un parque intente desalojar, o desaloje, al propietario de una vivienda cuando el motivo del propietario del parque al intentar recuperar la posesión del espacio para casa móvil sea alguno de los siguientes:

(1) Represalias por la organización, solicitud al gobierno de alivio del alquiler o ejercicio de cualquier derecho otorgado en virtud de este capítulo por parte del propietario; o

(2) Evasión de los fines de este capítulo.

(B) **Represalias.** Será ilegal que el propietario de un parque tome represalias contra el propietario de una vivienda por la afirmación o el ejercicio por parte del propietario de una vivienda de sus derechos en virtud de este capítulo de cualquier manera, incluidas, entre otras:

(1) Amenazar con entablar, o entablar, una acción para recuperar la posesión de un espacio para casa móvil.

(2) Participar en cualquier forma de acoso que provoque que el propietario abandone el espacio para casa móvil.

(3) Reducir los servicios de vivienda.

(4) Aumentar el alquiler.

(5) Imponer o aumentar un depósito de seguridad u otro cargo pagadero por el propietario de la vivienda.

5.47.190 Apelaciones.

Cualquier persona afectada por una decisión del supervisor de vivienda según lo dispuesto en este capítulo puede apelar dicha decisión de conformidad con el Capítulo 1.09 del presente código.

5.47.200 Infracciones y sanciones.

(A) **Infracción.** Cualquier persona que infrinja cualquiera de las disposiciones de este capítulo será considerada culpable de una infracción y estará sujeta a todas las sanciones o castigos pertinentes disponibles para la ciudad, entre los que se incluyen aquellos previstos en el Capítulo 1.08 de este código.

(B) **Cumplimiento.** El departamento está autorizado a tomar todas las medidas apropiadas que considere necesarias para hacer cumplir este capítulo. Salvo que se disponga lo contrario, el cumplimiento de este capítulo quedará a discreción exclusiva de las personas autorizadas para hacerlo cumplir. Nada de lo dispuesto en este capítulo creará un derecho de acción de ninguna persona contra la ciudad o sus agentes por daños o para obligar al cumplimiento público de este capítulo contra entidades privadas.

(C) **Daños y perjuicios triples.** Cualquier Propietario de Parque que exija, acepte o retenga cualquier pago de alquiler en violación de las disposiciones de este capítulo deberá a la(s) persona(s) de quien(es) se exija, acepte o retenga dicho pago daños y perjuicios por la suma de tres (3) veces el monto en que el pago o los pagos exigidos, aceptados o retenidos excedan el alquiler máximo que legalmente se podría exigir, aceptar o retener de conformidad con este capítulo.

(D) **Acción civil.** La Ciudad podrá iniciar una acción civil para obligar al cumplimiento de este capítulo.

(E) **Recursos acumulativos.** Todos los recursos disponibles para la ciudad según lo prescrito en este capítulo serán acumulativos, y el uso de uno o más recursos por parte de la ciudad no impedirá el uso de cualquier otro recurso con el propósito de hacer cumplir las disposiciones de este capítulo.