

This translation of Sonoma County Ordinance No. 6450 is provided for the purposes of information and access to the Spanish speaking community of Sonoma County and is not the official enactment of the Sonoma County Board of Supervisors.

Copies of the Ordinance, which became effective on December 7, 2023, are available for public inspection during regular business hours in the office of the Clerk of the Board of Supervisors, 575 Administration Drive, Room 100A, Santa Rosa, California, and are also available online at www.sonoma-county.org. Further information can also be obtained by calling the Community Development Commission at (707) 565-7501 and at <https://sonomacounty.ca.gov/development-services/community-development-commission>.

ORDENANZA No. 6450

UNA ORDENANZA DE LA JUNTA DE SUPERVISORES DEL CONDADO DE SONOMA, ESTADO DE CALIFORNIA, MODIFICANDO EL CAPÍTULO 2, ARTÍCULO XIX DEL CÓDIGO DEL CONDADO DE SONOMA - ESTABILIZACIÓN DEL ALQUILER DEL ESPACIO EN PARQUES DE CASAS MÓVILES.

La Junta de Supervisores del Condado de Sonoma, Estado de California, ordena lo siguiente:

Sección I. Esta ordenanza se promulga de conformidad con la Constitución de California, Artículo XI, sección 7. El propósito de esta ordenanza es ajustar la tasa de los aumentos anuales del alquiler del espacio de las casas móviles en el área no incorporada del Condado.

La Junta de Supervisores del Condado de Sonoma ha recibido una recomendación del director de la Comisión de Desarrollo Comunitario para aprobar enmiendas al Capítulo 2, Artículo XIX del Código del Condado de Sonoma, Estabilización del Alquiler de Espacios en Parques de Casas Móviles, para reducir el importe de los aumentos anuales del alquiler de espacios de casas móviles al cuatro por ciento, o al setenta por ciento del ajuste del Índice de precios al consumidor del año anterior, el que sea menor; autorizar un aumento del alquiler del cinco por ciento en caso de venta in situ de una casa móvil a un residente en potencia o a un residente actual; sustituir todos los casos del término "inquilino" por "residente" y eliminar el lenguaje sexista de la ordenanza; y exigir que los propietarios de parques proporcionen todos los avisos por escrito a los residentes tanto en inglés como en español.

La Junta de Supervisores está de acuerdo con estas recomendaciones y aprueba las modificaciones establecidas en esta ordenanza.

Sección II. Conforme a la autoridad de la Junta de Supervisores, el Capítulo 2, Artículo XIX del Condado de Sonoma, Estabilización de Alquileres de Espacios de Casas Móviles, se enmienda para que diga de la siguiente manera:

"Sec. 2-190. - Conclusiones y finalidad.

(a) En 1985, la junta de supervisores reconoció que existía un grave problema de aumento rápido de los alquileres de los espacios de los parques de casas móviles en las zonas no incorporadas del Condado de Sonoma. En 1986, la junta contrató a un consultor experimentado, Connerly and Associates, Inc., para que realizara un estudio de mercado de los parques de casas móviles y de los residentes de los parques de casas móviles del condado.

(b) En enero de 1987, Connerly and Associates, Inc. presentó a la junta un informe escrito en el que se detallaban sus conclusiones, que fueron las siguientes:

(1) La mayoría de las casas móviles del condado están situadas en espacios alquilados en parques de casas móviles.

(2) En la zona no incorporada del condado, hay setenta y cinco (75) parques de casas móviles que contienen tres mil seiscientos cincuenta y nueve (3,659) espacios (en 1986).

(3) Las casas móviles de los parques de casas móviles constituyen una importante alternativa de vivienda para un número considerable de residentes del condado.

(4) La mayoría de los residentes en parques de casas móviles tienen sesenta y cinco (65) años o más.

(5) La renta media de los residentes en parques de casas móviles de las zonas no incorporadas del condado es de catorce mil dólares (14,000.00 USD) /año, según la definición del Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de EE. UU. como renta "baja" (en 1986).

(6) En las zonas no incorporadas del condado, aproximadamente el cuarenta y tres por ciento (43 %) de los residentes en parques de casas móviles se definen como perceptores de ingresos "muy bajos" según la definición de HUD de ese término (en 1986).

(7) El setenta por ciento (70 %) de los hogares residentes en parques de casas móviles cuentan al menos con un miembro jubilado cuya principal fuente de ingresos son los pagos de la Seguridad Social.

(8) Durante los últimos tres (3) años, el promedio de los alquileres de los espacios de los parques de casas móviles ha aumentado un dieciocho y una décima por ciento (18.1 %).

(9) La mayoría de los residentes en parques de casas móviles del condado pagan más del veinticinco por ciento (25 %) de sus ingresos por la vivienda.

(10) Una gran mayoría de los residentes en parques de casas móviles son propietarios de las casas móviles que ocupan y muchos de estos residentes tienen que hacer frente a importantes pagos de préstamos, además de los pagos del alquiler.

(11) El valor promedio estimado de venta de una casa móvil en un parque de

casas móviles supera los treinta mil dólares (30,000.00 USD).

(12) Muchos residentes de parques de casas móviles nacieron en el condado de Sonoma o llevan viviendo en él diez (10) años o más.

(13) La tasa de vacantes entre los espacios de los parques de casas móviles es del 0.3 % (en 1986).

(14) El costo de trasladar una casa móvil oscila entre dos mil novecientos dólares (2,900.00 USD) y cuatro mil dólares (4,000.00 USD) o más (en 1986).

(c) La junta de supervisores revisó las conclusiones anteriores el 16 de marzo de 1987 y las consideró ciertas y correctas. Al revisar una nueva encuesta de control de alquileres preparada por Connerly and Associates a principios de 1992, la junta de supervisores sigue encontrando una profunda necesidad de continuar con el control de alquileres de espacios para casas móviles y, en circunstancias especiales, de espacios para vehículos recreativos. La junta de supervisores considera que la encuesta de 1992, sus datos y sus conclusiones son ciertos y correctos, y toma nota en particular de lo siguiente:

(1) Las casas móviles y las viviendas prefabricadas han representado una forma asequible de alojamiento para millones de californianos con ingresos modestos. Esto ha sido especialmente cierto para las personas mayores que viven de unos ingresos fijos de la seguridad social o de la jubilación.

(2) Una tasa de desocupación del 1.2 % en 1991 y unas tasas de desocupación del 1 % o menos en los últimos cinco (5) años han dado a los propietarios de parques de casas móviles un oligopolio virtual en el que las fuerzas del mercado no influyen en el precio del alquiler de espacios.

(3) Los costos típicos de traslado de las casas móviles de un parque de casas móviles a otro (si se pudieran localizar espacios libres) oscilan entre aproximadamente cinco mil dólares (5,000.00 USD) y nueve mil cuatrocientos dólares (9,400.00 USD), dependiendo del tamaño de la casa móvil.

(4) El aumento promedio anual de los alquileres propuesto por los propietarios de parques entre 1987 y 1991 fue del 13.2 % anual. De acuerdo con la ordenanza de estabilización de alquileres, durante esos años se autorizó un promedio inferior a la mitad del porcentaje de aumento de alquiler propuesto.

(5) Las personas mayores de sesenta y cinco (65) años constituían más de la mitad de la población de los parques de casas móviles.

(6) De los encuestados que informaron de su nivel de ingresos, el cuarenta y tres por ciento (43 %) tenía ingresos muy bajos (cincuenta [50 %] o menos del promedio de ingresos del condado), y el veintisiete por ciento (27 %) tenía ingresos más bajos (entre el cincuenta por ciento (50 %) y el ochenta por ciento (80 %) del promedio de ingresos del condado).

(7) Pocos residentes declararon tener activos sustanciales de los que pudieran disponer para hacer frente a futuros gastos de vivienda. Menos de la mitad de los encuestados tenían treinta mil dólares (30,000.00 USD) o más en activos (excluido el valor de sus casas móviles).

(8) En el marco del programa de mediación voluntaria del condado, entre 1985 y 1987, los propietarios de los parques propusieron aumentos anuales del alquiler de un promedio del 9.6 %, casi cuatro veces el índice de aumento general de los precios según el IPC del condado de Sonoma. Tras establecerse el arbitraje obligatorio y adoptarse la actual ordenanza de control de alquileres, los aumentos de alquiler solicitados fueron generalmente el doble o más de los aprobados. Los aumentos de alquiler aprobados, en promedio, empezaron a reflejar el IPC.

(9) El programa de estabilización de alquileres de espacios para casas móviles ha tenido éxito en sus objetivos generales y debería ampliarse para tocar otras áreas problemáticas.

(10) La Junta de Supervisores considera que sería deseable incluir en el programa de estabilización de alquileres a los residentes de larga duración de espacios para vehículos recreativos en parques de casas móviles. Dichos residentes en parques de casas móviles parecen estar en una situación similar a la de los residentes en casas móviles, excepto por el carácter vehicular de sus viviendas. Aunque son móviles, los vehículos recreativos de los parques de casas móviles están "atrapados" por la baja tasa de vacantes dentro de los parques de casas móviles. Los parques de vehículos recreativos transitorios no se adaptan al tipo de necesidades de residencia permanente de los residentes permanentes de espacios para vehículos recreativos.

(11) La junta de supervisores considera que sería deseable ofrecer a los posibles residentes de los parques de casas móviles la opción de elegir entre un arrendamiento a largo plazo y un arrendamiento periódico de menos de un año de duración. Los términos ofrecidos en los típicos arrendamientos a largo plazo por algunos propietarios de parques son excesivamente largos, opresivos y son acuerdos de adhesión unilaterales. Esta opción fomenta un objetivo gubernamental legítimo y no entra en conflicto con la ley estatal ni se opone a ella.

(12) La Junta de Supervisores considera que, en promedio, cada año se venden o se ponen a la venta varias docenas de casas móviles en el condado de Sonoma. La venta de estas casas móviles in situ somete a los propietarios de casas móviles a unos precios de reventa irrazonablemente reducidos debido a unos ajustes de alquiler opresivamente elevados tras el descontrol de los alquileres. La junta de supervisores considera que sería deseable proporcionar un control de vacantes en su programa de estabilización de alquileres, tal y como se establece a continuación.

(13) La necesidad de una estabilización efectiva y justa de los alquileres de los espacios de los parques de casas móviles persiste en el Condado de Sonoma en 2023, como lo hizo en 1992 y 1986.

(d) El propósito de este artículo es estabilizar la tasa de alquiler de los espacios de los parques de casas móviles con el fin de:

(1) Evitar la explotación de la escasez de espacios vacantes en parques de casas móviles;

(2) Impedir aumentos excesivos e irrazonables del alquiler de espacios de parques de casas móviles;

(3) Rectificar la disparidad de poder de negociación que existe entre los residentes y los propietarios de parques de casas móviles;

(4) Proporcionar a los propietarios de parques de casas móviles una tasa garantizada de aumento anual del alquiler de espacios que refleje con exactitud la tasa de inflación y los aumentos de sus gastos; y

(5) Proporcionar un proceso que garantice a los propietarios de parques de casas móviles una tasa de rentabilidad justa, equitativa y razonable de sus parques en los casos en que el aumento anual garantizado del alquiler del espacio proporcionado por este artículo resulte insuficiente.

(e) Basándose en apreciaciones adicionales, también pretende:

(1) Proporcionar un control continuado de los alquileres mediante la transferencia de una casa móvil in situ (es decir, en la plataforma de la casa móvil) a un nuevo propietario de casa móvil para evitar los aumentos de alquiler explotadores que tuvieron lugar cuando se trató el descontrol de vacantes en versiones anteriores de este artículo;

(2) Proporcionar protección para la estabilización del alquiler de espacios a los residentes de vehículos recreativos que ocupen espacios en parques de casas móviles durante más de nueve (9) meses, en reconocimiento del estatus especial conferido por las Leyes de Ocupación de Parques de Vehículos Recreativos a dichas residencias de larga duración según la Sección 799.45(b) del Código Civil y su similitud con los arrendamientos de casas móviles.

(3) Proporcionar opciones en la duración de los arrendamientos a los posibles residentes de casas móviles para evitar que se impongan contratos de adhesión opresivos a los nuevos residentes del parque.

Sec. 2-191. - Definiciones.

(a) "Residentes afectados" se refiere a aquellos residentes cuyo espacio no está cubierto por un contrato de arrendamiento válido que cumpla los requisitos establecidos en la Sección 798.17(b) del Código Civil de California o que, de otro modo, esté legalmente exento de la normativa local de control de alquileres. Dichos residentes deben ser notificados de que va a entrar en vigor un aumento del alquiler del espacio. A efectos de la notificación del aumento, la entrega de copias de la ordenanza de estabilización de alquileres y el apoyo a una petición de arbitraje de alquileres, se considerará que cada espacio sujeto a un aumento de alquiler solo tiene un "residente afectado" por conveniencia administrativa para los propietarios del parque. La referencia a "todos los residentes afectados" se referirá a un residente representativo de cada espacio sujeto al aumento de alquiler propuesto.

(b) "Árbitro" significa una persona (1) que no es un residente como se define ese término en

este artículo ni tiene un interés en un parque de casas móviles de una naturaleza que requeriría la descalificación bajo las disposiciones de la Ley de Reforma Política si la persona fuera un funcionario estatal elegido y (2) una persona que el secretario del Programa de Estabilización del Alquiler de Espacios de Casas Móviles del Condado de Sonoma (véase la subsección [e] más adelante) determina que cumple uno de los siguientes criterios:

(i) Haber alcanzado un Doctorado en derecho o un título equivalente de una facultad de derecho y haber completado un curso formal de formación en arbitraje que, a juicio exclusivo del secretario del Programa de Estabilización de Alquileres de Espacios de Casas Móviles del Condado de Sonoma, proporcione a esa persona los conocimientos y habilidades para llevar a cabo un arbitraje de disputa de alquiler de espacios de una manera profesional y con éxito; o bien,

(ii) La finalización de al menos tres (3) procedimientos de arbitraje para un Tribunal Superior u otra entidad pública en los que se hayan tratado cuestiones que el secretario del Programa de Estabilización de Alquileres de Espacios para Casas Móviles del Condado de Sonoma considere similares a las planteadas en los arbitrajes de disputas sobre alquileres de espacios,

(iii) Sirvió como juez pro tempore del Tribunal Superior o Municipal de California.

(c) "Alquiler base" significa el alquiler autorizado, calculado conforme a las disposiciones de la Sección 2-192, más cualquier aumento de alquiler permitido conforme a este capítulo o cualquier ajuste de alquiler atribuible al descontrol de vacantes según lo dispuesto en la Sección 2-211.

(d) Reservado.

(e) "Secretario" significa el secretario del Programa de Estabilización de Alquileres de Espacios para Casas Móviles del Condado de Sonoma, que será el director de la comisión de desarrollo de la comunidad del Condado de Sonoma o su designado.

(f) "Mejoras de capital" significa aquellas mejoras que aumentan materialmente el valor de la propiedad y prolongan apreciablemente su vida útil o la adaptan a nuevos usos, y que pueden amortizarse a lo largo de la vida útil restante de la mejora de la propiedad. El término "mejoras de capital" no incluye aquellos costos asociados con el mantenimiento normal y la conservación de las instalaciones y locales que estaban razonablemente destinados a formar parte de la contraprestación proporcionada por el parque de casas móviles como alquiler. La rehabilitación sustancial del parque que sea necesaria como resultado de la negligencia del propietario del parque, el despilfarro permisivo, el mantenimiento diferido o los actos de Dios no se considerarán mejoras de capital en la medida en que restauren las instalaciones y locales a las condiciones razonablemente negociadas por los residentes del parque de casas móviles. Las reclamaciones de mejoras de capital propuestas deben establecer una tabla de amortización que reparta el costo de la mejora a lo largo de su vida útil demostrada. Dichos costos deben desglosarse por separado, si se aprueban, en la factura mensual del alquiler. La renta mensual se reducirá por dichos gastos de mejoras de capital amortizados al final del periodo de amortización. En caso contrario, se considerará un aumento no autorizado del alquiler. Las mejoras de capital deben ser para el beneficio, uso y disfrute primarios de los residentes de todo el parque, y los costos deben repartirse entre todos los beneficiarios de la mejora.

(g) "Índice de precios al consumidor" o "IPC" significa Índice de precios al consumidor para todos los consumidores urbanos del área de San Francisco-Oakland, publicado por el Departamento de Trabajo de EE. UU., Oficina de Estadísticas Laborales.

(h) "Servicio de vivienda" significa un servicio proporcionado por el propietario relacionado con el uso o la ocupación de un espacio de una casa móvil, que no es ni una mejora de capital ni una rehabilitación sustancial, tal como se definen esos términos en el presente documento, incluyendo, pero sin limitarse a ello, reparaciones, sustitución, mantenimiento, pintura, iluminación, calefacción, agua, instalaciones de lavandería, recogida de basuras, instalaciones recreativas, estacionamiento, servicio de seguridad y servicios de empleados.

(i) "Casa móvil" significa una estructura diseñada para habitación humana y para ser trasladada por una calle o carretera con un permiso conforme a la Sección 35790 del Código de Vehículos de California. "Casa móvil" incluye una casa fabricada, tal como se define en la Sección 18007 del Código de Salud y Seguridad de California, y una casa móvil, tal como se define en la Sección 18008 del Código de Salud y Seguridad de California, pero no incluye un vehículo recreativo, tal como se define en la Sección 799.24 del Código Civil de California y en la Sección 18010 del Código de Salud y Seguridad de California, ni un autobús comercial, definido en la sección 18001.8 del Código de Salud y Seguridad de California, excepto cuando dicho vehículo haya permanecido continuamente dentro de un parque de casas móviles durante un período superior a nueve (9) meses.

(j) "Parque de casas móviles" significa cualquier área de terreno dentro de las áreas no incorporadas del Condado de Sonoma donde dos (2) o más espacios de casas móviles se alquilan, o se mantienen en alquiler, para acomodar casas móviles utilizadas para habitación humana.

(k) "Propietario de parque de casas móviles" significa cualquier propietario, arrendador o subarrendador de un parque de casas móviles en las zonas no incorporadas del Condado de Sonoma que recibe o tiene derecho a recibir alquiler por el uso u ocupación de cualquier espacio de casa móvil del mismo, y el representante, agente o sucesor de dicho propietario, arrendador o subarrendador, y que declara al Servicio de Impuestos Internos cualquier ingreso recibido o pérdida de ingresos resultante de dicha propiedad o reclama cualquier gasto, crédito o deducción en relación con dicha propiedad.

(l) "Espacio de la casa móvil" significa cualquier espacio dentro de un parque de casas móviles situado en las áreas no incorporadas del condado de Sonoma destinado, diseñado o utilizado para la ubicación o alojamiento de una casa móvil y cualquier estructura accesoria o accesorios adjuntos o utilizados en conjunción con ello excepto (1) espacios alquilados juntos y concurrentemente con una casa móvil proporcionada por el propietario del parque de casas móviles y (2) "nueva construcción" según lo definido por la Sección 798.45 del Código Civil. El término "espacio de la casa móvil" incluirá también, a efectos de este artículo y de la ordenanza de tasas que lo acompaña, los espacios alquilables dentro de los parques de casas móviles que hayan sido ocupados por un "vehículo recreativo", tal como se define en la Sección 799.24 del Código Civil, durante un período de nueve (9) meses o más.

(m) "Residente del espacio de la casa móvil" significa un residente, inquilino, subinquilino,

arrendatario o subarrendatario, o cualquier otra persona con derecho al uso u ocupación de cualquier espacio de la casa móvil que no sea de otro modo parte de un acuerdo de alquiler exento de regulación bajo este artículo conforme a la Sección 798.17 del Código Civil.

(n) "Ingresos netos de explotación" significa los ingresos netos de explotación definidos en la Sección 2-200(a) de este artículo.

(o) "Propietario" significa el propietario de un parque de casas móviles.

(p) "Parte", tal como se utiliza en este artículo, se refiere a cualquier residente y/o propietario de una casa móvil afectado implicado en los procedimientos en virtud de este artículo.

(q) "Cambio porcentual en el índice de precios al consumidor" significa el cambio porcentual anual en el Índice de Precios al Consumidor ("IPC"), calculado a la décima más cercana, publicado para el mes de julio, emitido en el mes de agosto. En caso de que no se publique un índice para el mes de julio, se utilizará el mes anterior más próximo para el que se publique un índice. La intención de este artículo es fijar el IPC al principio del año fiscal, para el resto de ese año fiscal, salvo que no se publique un IPC para el mes de julio.

(r) "Alquiler" significa el alquiler del espacio de la casa móvil.

(s) "Aumento del alquiler" significa cualquier alquiler de espacio adicional exigido o pagado por un residente por un espacio de casa móvil, incluida cualquier reducción en los servicios de alojamiento sin una reducción correspondiente en la cantidad exigida o pagada por el alquiler. Dicho aumento será (1) uniforme en porcentaje en relación con el alquiler base actual o (2) uniforme en importe en dólares en relación con el alquiler base. El hecho de no reducir el alquiler al final de un período de amortización para una mejora de capital o para servicios públicos facturados por separado también se considerará que constituye un aumento de alquiler no autorizado a efectos de este artículo.

(t) "Cuota de administración de estabilización de alquileres" significa la cuota establecida de vez en cuando por resolución de la junta de supervisores de acuerdo con las disposiciones de la Sección 2-204 de este artículo.

(u) "Alquiler del espacio" significa la contraprestación total, incluyendo cualquier prima, beneficio o gratificación, exigida o recibida por un propietario de un parque de casas móviles por o en conexión con el uso u ocupación de un espacio de una casa móvil o cualquier servicio de vivienda proporcionado con el espacio de la casa móvil. El alquiler del espacio no incluirá ninguna cantidad pagada por el uso u ocupación de una unidad de vivienda de una casa móvil, a menos que la cantidad pagada por el uso u ocupación de una casa móvil sea o incluya la contraprestación pagada al propietario de un parque de casas móviles bajo un contrato de alquiler u otro documento que evidencie el arrendamiento de la casa móvil.

(v) "Rehabilitación Sustancial" significa el trabajo hecho por un propietario a un espacio de casa móvil o a las áreas comunes del parque de casas móviles, excluyendo una mejora de capital como ese término es definido aquí, cuyo valor excede de doscientos dólares (\$200.00) y que es realizado para asegurar el cumplimiento con cualquier ley estatal o local o para reparar el daño resultante de un incendio, terremoto u otro siniestro o desastre natural, en la

medida en que tal trabajo no sea reembolsado por el seguro.

(w) "Residente" significa residente del espacio de la casa móvil.

(x) " Residente en potencia" significa una persona que no es actualmente residente en un parque de casas móviles, pero es un residente en potencia de un espacio de casas móviles que desea el uso de un espacio de casas móviles como se define en este capítulo y se ha presentado al propietario del parque como tal.

Sec. 2-192. - Alquiler base-Cálculo inicial.

Excepto como se proporciona más adelante, un propietario no exigirá, aceptará o retendrá el alquiler por un espacio de una casa móvil que exceda el alquiler en efecto para tal espacio en la fecha de entrada en vigencia de la ordenanza codificada en este capítulo. Si un espacio de casa móvil previamente alquilado no fue alquilado en la fecha de entrada en vigencia de la ordenanza codificada en este capítulo, el propietario no exigirá, aceptará o retendrá, excepto como se establece más adelante, el alquiler por tal espacio que exceda el alquiler en efecto durante el último mes que el espacio fue alquilado antes de la fecha de entrada en vigencia de la ordenanza codificada en este capítulo.

Sec. 2-193. - Limitaciones del aumento del alquiler residencial.

(a) Excepto como se establece en las subdivisiones (b) y (c) de esta sección, desde y después del 22 de agosto de 1992 o la fecha de entrada en vigencia de la ordenanza codificada en este capítulo, lo que ocurra antes, el alquiler del espacio pagadero por el uso u ocupación de cualquier espacio de casa móvil no se aumentará, en cualquier período de doce (12) meses, más de una vez. Dicho aumento no excederá:

(i) El setenta por ciento (70 %) de la variación porcentual del Índice de Precios al Consumidor; o

(ii) Cuatro (4) por ciento, el que sea menor.

(b) Si el propietario de un parque desea prorratear a cada espacio el porcentaje permitido de cualquier cuota de administración de estabilización de alquiler vigente, además de cualquier aumento del alquiler del espacio de acuerdo con el subapartado (a) de esta sección, se aplicará la siguiente disposición:

(i) El propietario proporcionará a todos los residentes afectados documentación que justifique la cantidad admisible que se cobrará para recuperar una parte de las tasas de administración de la estabilización de alquileres. Como mínimo, dicha documentación incluirá: notificaciones de facturación u otros documentos equivalentes del condado que imponga la tasa de administración de estabilización de alquileres; una copia de la Sección 2-204 de este artículo, que autoriza el prorrateo de las tasas de administración de estabilización de alquileres; los cálculos utilizados por el propietario para prorratear el costo del porcentaje permitido entre los residentes afectados. Además, el propietario proporcionará a todos los residentes afectados la dirección y el número de teléfono del secretario y el hecho de que se

anima al residente afectado a ponerse en contacto con el secretario para obtener una explicación de las disposiciones de este artículo. Todos los avisos e información proporcionados a los residentes conforme a esta sección se proporcionarán en inglés y español por el propietario del parque de casas móviles.

(ii) Un aumento de alquiler aprobado de conformidad con las disposiciones de esta subsección y de acuerdo con el procedimiento establecido en la Sección 2-195 de este artículo no se considerará parte de la base de alquiler sobre la que se pueden hacer futuros aumentos de alquiler.

(c) En el caso de que un propietario desee aumentar el alquiler pagadero por cualquier espacio de casa móvil dentro de un período de doce (12) meses más que la cantidad permitida en la subdivisión (a) de esta sección por cualquier razón distinta de la establecida en la subdivisión (b) de esta sección, se seguirán los procedimientos establecidos en las Secciones 2-194 y 2-195. En el caso de que un propietario desee aumentar el alquiler pagadero por cualquier espacio de casa móvil dentro de un plazo de doce (12) meses más del trescientos por ciento (300 %) del cambio porcentual en el Índice de Precios al Consumidor, se requerirá automáticamente una reunión obligatoria y un arbitraje para demostrar la buena causa por la que dicho aumento es necesario. El árbitro podrá reducir este aumento propuesto a una cifra que, según las pruebas presentadas por el propietario del parque o su representante, se considere un rendimiento justo de la inversión.

(d) La notificación de aumento del alquiler realizada por un propietario de conformidad con los apartados (a), (b) o (c) de esta sección se realizará por escrito al menos noventa (90) días antes de que cualquier aumento del alquiler entre en vigor. Cualquier aviso del aumento del alquiler proporcionado a los residentes conforme a esta sección se proporcionará en inglés y español por el propietario del parque de casas móviles.

(e) Una notificación de aumento de alquiler que incorpore dentro de ella una mejora de capital propuesta que no está de otra manera autorizada como un traspaso conforme a la Sección del Código Civil 798.49 debe reclamarse en un plazo de doce meses a partir de la finalización del proyecto, la construcción o la facturación final.

Sec. 2-194. - Información que debe facilitarse a los residentes y residentes en potencia.

(a) En el plazo de treinta (30) días después de la fecha operativa de la ordenanza codificada en esta sección y al volver a alquilar cada espacio de casa móvil a partir de entonces, el propietario suministrará a cada residente afectado o residente en potencia una copia actualizada de este artículo.

(b) Siempre que el propietario entregue un aviso de aumento de alquiler, excepto un aviso de aumento de alquiler proporcionado conforme a la Sección 2-193(a) de este artículo, el propietario entregará al mismo tiempo y de la misma manera al residente afectado o residente en potencia un aviso que establezca toda la información siguiente:

(1) La cantidad del aumento del alquiler tanto en dólares como en porcentaje del alquiler existente y la documentación que apoye el nivel de aumento deseado, incluyendo como mínimo: un resumen de los aumentos inevitables en los gastos de mantenimiento y funcionamiento; una declaración del costo, naturaleza, amortización y asignación entre los espacios de las casas móviles de cualquier

rehabilitación sustancial o mejora de capital; un resumen del aumento del costo del servicio de la deuda del propietario y la fecha y naturaleza de la transacción de venta o refinanciación; un resumen de los ingresos netos de funcionamiento del propietario de los veinticuatro (24) meses precedentes y otra información relevante que apoye el nivel de aumento del alquiler deseado;

(2) La identidad de todos los demás residentes afectados y los espacios que alquilan, así como una lista de los residentes del parque que ocupan vehículos recreativos en su lugar durante más de nueve (9) meses;

(3) La dirección y el número de teléfono del secretario y: (a) el hecho de que se anima al residente a ponerse en contacto con el secretario para que le explique las disposiciones de este artículo; (b) que la documentación que respalda el nivel de aumento se encuentra en los archivos del secretario;

(4) Una copia del formulario de petición oficial preparado y facilitado por el secretario que inicia el proceso establecido por este artículo;

(5) Además, el propietario del parque archivará en el registro del secretario dos (2) copias de: la documentación que respalde el nivel de aumento deseado, incluyendo como mínimo: un resumen de los aumentos inevitables en los gastos de mantenimiento y funcionamiento; una declaración del costo, naturaleza, amortización y asignación entre los espacios de las casas móviles de cualquier rehabilitación sustancial o mejora de capital; un resumen del costo incrementado del servicio de la deuda del propietario y la fecha y naturaleza de la transacción de venta o refinanciación; un resumen de los ingresos operativos netos del propietario de los veinticuatro (24) meses precedentes y otra información relevante que apoye el nivel de aumento de alquiler deseado. Estos documentos estarán disponibles para su inspección en las oficinas de la comisión de desarrollo comunitario del condado de Sonoma;

(6) Si procede, notificación de que el aumento de alquiler propuesto supera el trescientos por ciento (300 %) de la variación del Índice de Precios al Consumidor, y de que el arbitraje se considera automáticamente exigido por las disposiciones del Artículo 2- 193(c) sin necesidad de presentar una petición de arbitraje. Dichas notificaciones llevarán el siguiente texto "EL ARBITRAJE DEL AUMENTO PROPUESTO SE EXIGE AUTOMÁTICAMENTE EN ESTE ASUNTO POR IMPERATIVO LEGAL". El uso erróneo de esta notificación se considerará una estipulación irrevocable a la jurisdicción del árbitro.

(c) El propietario del parque también entregará a cualquier residente en potencia, tal y como se define en la Sección 2-191(x), una notificación separada de "opción de alquiler" en la que se expongan las recitaciones en mayúsculas establecidas en la Sección 2-196, derechos de un "residente en potencia".

(d) El propietario que no facilite a un residente o residente en potencia afectado y al secretario la información, los documentos y los avisos exigidos por esta sección no tendrá derecho a cobrar a dicho residente ningún aumento de alquiler autorizado de otro modo por este artículo ni a ningún aumento de alquiler que pudiera concederle un árbitro. Tal incumplimiento por el propietario será una defensa en cualquier acción presentada por el propietario para recuperar la posesión de un espacio de casa móvil o para cobrar cualquier aumento de alquiler del residente.

(e) Cualquier información, documentos, y avisos requeridos por esta sección se proporcionarán a los residentes en inglés y español por el propietario del parque de casas móviles. El secretario pondrá a disposición de todos los propietarios de parques de casas móviles y residentes versiones traducidas en inglés y español del formulario oficial de petición y las disposiciones de este artículo.

Sec. 2-195. - Proceso de resolución de disputas sobre alquileres.

(a) Reunión obligatoria de negociación. Excepto cuando un propietario de un parque opte por los aumentos de alquiler permitidos por la sección 2-193(a), los residentes y los propietarios de parques deben, en un plazo de siete (7) días hábiles a partir de la notificación del aumento de alquiler, reunirse y consultar con los representantes de cada uno en las oficinas de la comisión de desarrollo comunitario del condado de Sonoma. La hora, el lugar y la fecha de la reunión deberán notificarse por escrito en un plazo de cuarenta y ocho (48) horas hábiles a partir de la notificación del aumento del alquiler. Si los propietarios del parque o los residentes no llegan a un acuerdo sobre la hora, el lugar y la fecha de la audiencia en ese plazo de cuarenta y ocho (48) horas y lo notifican debidamente al secretario, la reunión se fijará a conveniencia del secretario. En la reunión, los representantes de las partes deberán intercambiar pruebas documentales que las partes de buena fe sepan entonces que se utilizarán para apoyar sus respectivas posiciones en un arbitraje y debatir las condiciones en litigio. En el caso de un propietario de un parque, todos los datos financieros en los que se base cualquier propuesta de aumento deberán facilitarse a los representantes de los residentes en el momento de la reunión de encuentro.

(1) Sanciones. El hecho de que un propietario de un parque no facilite la información mínima requerida por este artículo establecida en el subapartado (a)(2) de esta sección o no asista a la audiencia obligará al secretario a suspender los procedimientos posteriores en virtud de este artículo. La solicitud de aumento de alquiler del propietario del parque en tales circunstancias se considerará viciada, sin fuerza ni efecto, y se tendrá por retirada. Se requerirá una nueva notificación del aumento para reiniciar una solicitud de aumento del alquiler.

(2) Información mínima para la negociación. El propietario del parque tiene la obligación de facilitar a los residentes información adecuada sobre los ingresos netos de explotación del parque, suficiente para una indagación razonablemente sofisticada sobre la situación financiera del negocio del propietario. Consistirá en anotaciones contables veraces y exactas u otras pruebas competentes de los ingresos brutos, incluidos, entre otros, los alquileres brutos, los intereses de los depósitos de seguridad y limpieza, los ingresos por servicios auxiliares (submedición de servicios públicos, lavandería, etc.) y anotaciones contables veraces y exactas u otras pruebas competentes de los gastos de explotación, incluidos, entre otros, las tasas de licencia, los impuestos sobre la propiedad, los servicios públicos, los seguros, los gastos de gestión, la mano de obra realizada por el propietario, el mantenimiento del edificio y del terreno, los honorarios legales, los gastos de automóvil y camión, las prestaciones de los empleados, los permisos, la recogida de basuras, los pagos de arrendamiento del terreno y otros gastos adicionales similares.

(b) Petición. Si los debates entre el propietario y los residentes no resuelven la disputa entre

ellos, los residentes o su representante presentarán ante el secretario una petición de revisión del alquiler del espacio y una copia de la notificación del aumento del alquiler, si está disponible, en el plazo de veintiún (21) días a partir de la fecha en que se reciba la notificación del aumento del alquiler. El secretario no aceptará la presentación de una petición a menos que haya sido firmada por al menos el cincuenta y uno por ciento (51 %) de todos los residentes afectados. Tras la presentación de una petición, el aumento del alquiler no entrará en vigencia y no podrá cobrarse hasta que un árbitro lo conceda, y en la medida en que lo conceda, o hasta que se abandone la petición. Tal como se utiliza aquí, el término "abandonado" se refiere a la falta de acción en el arbitraje por el/los representante(s) de los residentes de las casas móviles. Un arbitraje automático basado en un aumento del IPC del trescientos por ciento (300 %) no requerirá la tramitación activa por parte de los residentes, aunque dicha tramitación no estará prohibida. El término "acción" se refiere a la búsqueda activa de los pasos necesarios para preparar el caso de los residentes para la audiencia de arbitraje.

(c) Contenido de la petición.

(1) La petición para la revisión del alquiler del espacio establecerá el número total de espacios alquilados afectados en el parque de casas móviles, identificará el espacio ocupado por cada residente e indicará la fecha en la que la notificación del aumento del alquiler fue recibida por el/los residente(s).

(2) Después de obtener las firmas requeridas, el/los residente(s) entregará(n) la petición o la enviará(n) por correo certificado al secretario a la siguiente dirección: Comisión de Desarrollo Comunitario, 1440 Guerneville Road, Santa Rosa., California 95403 (o dirección o agencia sucesora). No se aceptará ninguna petición a menos que vaya acompañada del número de firmas requerido y se reciba en la oficina del secretario dentro del plazo de veintiún (21) días establecido en el párrafo (b) anterior. El secretario facilitará una copia del formulario de petición diligenciado a ambas partes y al árbitro inmediatamente o en el plazo de cinco (5) días hábiles.

(d) Cuestionario de información. Después de que el secretario haya aceptado una petición de revisión de alquiler de espacio, remitirá al propietario y a los residentes un cuestionario de información en la forma que el secretario determine. El cuestionario de información diligenciado deberá devolverse al secretario al menos cinco (5) días hábiles antes de la fecha prevista para la audiencia de la petición por el árbitro. Se entregarán copias del cuestionario de información diligenciado al árbitro y a la parte contraria.

(e) Asignación de árbitro y fecha de audiencia. Tras la recepción de la petición, o en caso de arbitraje automático, o tras la reclamación de un residente afectado por una infracción del control de desocupación cuando se haya solicitado un aumento no autorizado del alquiler, el secretario, en el plazo de cinco (5) días hábiles, asignará un árbitro. El secretario fijará una fecha para la audiencia de arbitraje no antes de cinco (5) ni después de diez (10) días hábiles tras la asignación del árbitro. El secretario notificará inmediatamente por escrito al propietario y al residente o residentes afectados la fecha, hora y lugar de la audiencia, y esta notificación se hará en persona o por correo ordinario.

(f) Audiencia de arbitraje.

(1) El propietario y el residente o residentes podrán comparecer en la audiencia y ofrecer pruebas orales y documentales. Tanto el propietario como el residente o residentes podrán designar a un representante o representantes para que comparezcan por ellos en la audiencia. El árbitro podrá conceder u ordenar un (1) aplazamiento no superior a cinco (5) días a cada parte a partir de la fecha de la audiencia. La carga de la prueba de que el importe del aumento del alquiler es razonable recaerá en el propietario por preponderancia de las pruebas. No es necesario que la audiencia se desarrolle conforme a normas técnicas relativas a pruebas y testigos. Las normas sobre pruebas y la forma de presentarlas serán las establecidas en el artículo 11513 del Código de Gobierno de California para la celebración de audiencias en virtud de la Ley de Procedimiento Administrativo. Estas normas podrán flexibilizarse a discreción del árbitro en interés de la justicia.

(2) El árbitro, en el plazo de catorce (14) días tras la audiencia, presentará por correo una declaración escrita de la decisión y los motivos de la misma al secretario, quien inmediatamente distribuirá por correo copias de la decisión al propietario y al residente o residentes. El árbitro determinará el importe del aumento del alquiler, si lo hubiere, que sea razonable sobre la base de todas las disposiciones de este artículo.

(3) El árbitro no permitirá más de un (1) aumento de alquiler por parque por período de doce (12) meses.

(4) La decisión del árbitro, dictada de acuerdo con esta sección, será definitiva y vinculante para el propietario y todos los residentes afectados. La decisión del árbitro estará sujeta a lo dispuesto en la Sección 1094.5 del Código de Procedimiento Civil.

(5) Cualquiera de las partes podrá disponer de un equipo de grabación electrónica o de un taquígrafo judicial para grabar y preparar una transcripción de la audiencia ante el árbitro; no obstante, dicho equipo o taquígrafo correrá a cargo de la parte en cuestión.

(6) El árbitro está autorizado a modificar los plazos básicos aquí establecidos a su discreción para promover los fines de este programa, siempre que se dicte una decisión definitiva en un plazo de noventa (90) días a partir de la notificación del aumento del alquiler.

(7) Cualquier disputa procesal o jurisdiccional relativa a los procesos aquí establecidos podrá decidirse por el árbitro.

(g) Derecho del residente a ponerse en contacto con el secretario. El residente puede ponerse en contacto con el secretario del Programa de Estabilización de Alquileres de Espacios de Casas Móviles del Condado de Sonoma para obtener una explicación de las disposiciones de este artículo.

Sec. 2-196. - Derechos de un "residente en potencia".

A cualquier persona que sea un "residente en potencia", tal como se define en la Sección 2-191(x), se le debe ofrecer la opción de alquilar un espacio de una casa móvil de forma que

permita al "residente en potencia" recibir los beneficios del Programa de Estabilización de Alquileres de Espacios de Casas Móviles, que incluye, pero no se limita a, el alquiler de un espacio de una casa móvil mes a mes, y un nuevo alquiler base tal como se establece en la Sección 2-211(b). A dicha persona no se le puede negar la opción de un arrendamiento de doce (12) meses o menos de duración. El propietario del parque proporcionará a cada "residente en potencia" una notificación por escrito de la opción, que contendrá lo siguiente "EN VIRTUD DE LA SECCIÓN 2-196 DEL CÓDIGO DEL CONDADO DE SONOMA, TIENE DERECHO LEGAL A ELEGIR UN ARRENDAMIENTO MENSUAL EN LUGAR DE CUALQUIER OTRO ARRENDAMIENTO PERIÓDICO MÁS LARGO. SE LE INFORMA DE QUE PUEDE QUE NO TENGA DERECHO A LAS PRESTACIONES DEL PROGRAMA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES (CONTROL DE ALQUILERES) SI ELIGE UN CONTRATO DE ALQUILER DE MÁS DE DOCE MESES DE DURACIÓN SI DICHO CONTRATO CUMPLE LOS REQUISITOS DEL ARTÍCULO 798.17 DEL CÓDIGO CIVIL QUE SE HA ADJUNTADO A LA PRESENTE." Cualquier esfuerzo por eludir los requisitos de esta sección será ilegal, así como una práctica comercial desleal sujeta a la aplicación de la Sección 17200 y siguientes del Código de Empresas y Profesiones. Los derechos expuestos anteriormente no se aplican a los espacios de casas móviles sujetos a un contrato de arrendamiento de más de doce meses. Por definición, los residentes en potencia son posibles "residentes de espacios de casas móviles", y dichos residentes se definen en la Sección 2- 191(m) como excluyendo a "una parte de un contrato de alquiler exento de regulación en virtud de este artículo conforme a la Sección 798.17 del Código Civil". Cualquier notificación requerida por esta sección se proporcionará a los residentes en potencia en inglés y español por el propietario del parque de casas móviles.

Sec. 2-197. - Poder de citación.

Las citaciones, incluidas las citaciones para aportar pruebas, que requieren que una persona asista a una hora y lugar determinados para declarar como testigo, pueden emitirse en relación con cualquier disputa pendiente ante un árbitro, y se emitirán a petición del secretario, un árbitro, el/los residente(s) o el propietario. Las citaciones serán emitidas y certificadas por el secretario de la junta de supervisores. Solo se emitirá una citación para aportar pruebas previa presentación ante el secretario de la junta de supervisores de una declaración jurada que demuestre la existencia de una causa justificada para la presentación de los objetos que se desea que se presenten, exponiendo con todo detalle la importancia de los mismos para las cuestiones implicadas en el procedimiento y declarando que el testigo tiene los objetos deseados en su posesión o bajo su control, y se entregará una copia de dicha declaración jurada junto con la citación. Cualquier citación o citación para aportar pruebas emitida de conformidad con las disposiciones de este artículo podrá notificarse en persona o por correo certificado, con acuse de recibo, y deberá notificarse al menos cinco (5) días antes de la audiencia para la que se solicita la comparecencia. La notificación por correo certificado se considerará completa en la fecha de recepción. Cualquier citación o citación para aportar pruebas emitida de conformidad con las disposiciones de este artículo se considerará emitida por y en nombre de la junta de supervisores del condado de Sonoma.

Sec. 2-198. - Consolidación de peticiones.

Tan pronto como sea posible después de que una petición se ha presentado con respecto a los espacios de casas móviles que están dentro de un solo parque, el secretario, en la

medida de lo posible, consistente con las limitaciones de tiempo proporcionadas aquí, consolidará las peticiones que involucran a diez (10) o menos residentes afectados.

Sec. 2-199. - Normas de revisión.

Al evaluar el aumento de espacio propuesto o impuesto por el propietario, podrán tenerse en cuenta los siguientes factores:

(a) Los aumentos beneficiosos de los gastos de mantenimiento y funcionamiento, incluidos, entre otros, el valor razonable de la mano de obra del propietario y cualquier aumento de los costos de los servicios prestados por un organismo público, una empresa de servicios públicos o un organismo o empresa de servicios cuasipúblicos, siempre que, no obstante, cualquier aumento de los costos de las tasas de administración de la estabilización de alquileres esté sujeto a las disposiciones de la Sección 2-193(b) y 2-204;

(b) La rehabilitación sustancial o la adición de mejoras de capital, incluido el valor razonable de la mano de obra del propietario, siempre que dicha rehabilitación o mejora se haya llevado a cabo y sea:

(1) Distinta de la reparación o mantenimiento ordinarios,

(2) Para el beneficio, uso y disfrute primarios de los residentes,\

(3) Permanentemente fijada en su lugar o relativamente inmóvil y dedicada al uso de la propiedad,

(4) No funcione con monedas ni se imponga una "cuota de uso" u otro cargo a los residentes por su utilización, y

(5) Se factorice por el costo y se amortice a lo largo de la estimación de buena fe de la vida útil restante de la rehabilitación o mejora,

(6) No constituya el mantenimiento de la infraestructura de las líneas de gas o eléctricas dentro del parque de casas móviles para el que la empresa de servicio público ha permitido al propietario del parque una prima especial con la intención de que se utilice para sustituir o mantener de otro modo el sistema dentro del parque de casas móviles;

(c) Aumento de los costos del servicio de la deuda debido a una venta o refinanciación involuntaria del parque en los doce (12) meses siguientes al aumento, siempre que:

(1) Se determine que la venta o refinanciación ha sido una transacción en condiciones de igualdad,

(2) Se determine que los ingresos de dicha refinanciación se han destinado a mejoras del parque o a usos similares relacionados con el parque,

(3) El importe agregado del que se deriven los costos totales del servicio de la deuda no constituya más del setenta por ciento (70 %) del valor de la propiedad,

según establezca la tasación de un prestamista;

(d) El historial de alquileres del espacio o del parque del que forma parte, incluyendo:

(1) La presencia o ausencia de aumentos pasados,

(2) La frecuencia de los aumentos de alquiler pasados, y

(3) El índice de ocupación del parque en comparación con parques comparables de la misma zona general;

(e) El estado físico del espacio de casas móviles o del parque del que forma parte, incluida la cantidad y calidad del mantenimiento y las reparaciones realizadas durante los doce (12) meses anteriores;

(f) Cualquier aumento o reducción de los servicios de vivienda desde el último aumento del alquiler;

(g) Los alquileres de espacios existentes para espacios comparables en parques comparables;

(h) Una disminución de los "ingresos netos de explotación", tal como se define en la Sección 2-200(a);

(i) Un rendimiento justo de la propiedad prorrateado entre los espacios del parque;

(j) Otra información financiera que el propietario esté dispuesto a facilitar;

(k) Cualquier costo derivado de una catástrofe natural y solo en la medida en que dichos costos no hayan sido reembolsados al propietario por el seguro u otras fuentes.

Sec. 2-200. - Ingresos netos de explotación.

Al evaluar un aumento del alquiler de espacio impuesto por un propietario para mantener los ingresos netos de explotación del propietario del parque, se aplicarán las siguientes definiciones y disposiciones:

(a) "Ingresos netos de explotación" de un parque de casas móviles significa los ingresos brutos del parque menos los gastos de explotación del parque.

(b) "Ingresos brutos" significa la suma de lo siguiente:

(1) Alquileres brutos de espacios, computados como ingresos brutos por alquiler de espacios al cien por ciento (100 %) de ocupación; más

(2) Otros ingresos generados como consecuencia del funcionamiento del parque, incluidos, entre otros, los honorarios por servicios efectivamente prestados; más

(3) Los ingresos percibidos por el propietario del parque por la venta de gas y electricidad a los residentes del parque cuando dichos servicios sean facturados

individualmente a los residentes del parque por el propietario del parque. Estos ingresos serán iguales al costo total de los servicios para los residentes menos el importe pagado por el propietario del parque al proveedor de dichos servicios; menos

(4) los alquileres de espacios no cobrados debido a desocupación y deudas incobrables en la medida en que estén fuera del control del propietario del parque. Los alquileres de espacios no cobrados que superen el tres por ciento (3 %) del alquiler bruto del espacio se presumirán irrazonables, salvo que se establezca lo contrario, y no se incluirán en el cómputo de los ingresos brutos. Cuando deban estimarse los alquileres de espacios no cobrados, se utilizará la media de la experiencia de los tres (3) años anteriores.

(c) "Gastos de explotación"

(1) Impuestos y contribuciones sobre bienes inmuebles;

(2) Gastos de servicios públicos en la medida en que estén incluidos en el alquiler del espacio;

(3) Gastos de gestión, incluida la remuneración del personal administrativo, incluido el valor de cualquier espacio para casa móviles ofrecido como parte de la remuneración por dichos servicios, publicidad razonable y necesaria para garantizar únicamente la ocupación, servicios jurídicos y contables según lo permitido en el presente documento, y otros gastos de gestión. Se presume que los gastos de gestión no superan el cinco por ciento (5 %) de los ingresos brutos, salvo que se establezca lo contrario;

(4) Gastos normales de reparación y mantenimiento de los terrenos e instalaciones comunes, incluidos, entre otros, jardinería, limpieza y reparación de equipos e instalaciones;

(5) Mano de obra realizada por el propietario para el funcionamiento o mantenimiento del parque. Además de los gastos de gestión enumerados anteriormente, cuando el propietario preste servicios de gestión o mantenimiento no remunerados, podrá incluir el valor razonable de dichos servicios. El trabajo realizado por el propietario se limitará al cinco por ciento (5 %) de los ingresos brutos, a menos que el árbitro considere que tal limitación sería sustancialmente injusta en un caso determinado. El propietario de un parque debe dedicar sustancialmente todo su tiempo, es decir, al menos cuarenta (40) horas semanales, a la realización de dichos servicios de gestión o mantenimiento, a fin de justificar la totalidad del crédito del cinco por ciento (5 %) de su trabajo como gasto de explotación. No se autorizará ningún crédito por tales servicios a menos que el propietario del parque documente las horas utilizadas en la realización de tales servicios y la naturaleza de los servicios prestados;

(6) Suministros de funcionamiento, como material de conserjería, jardinería, papelería, etc.;

(7) Primas de seguro prorrateadas a lo largo de la vigencia de la póliza;

(8) Otros impuestos, tasas y permisos, salvo lo dispuesto en la Sección 2-204.

(9) Costos de mejoras de capital. Los gastos de mejoras de capital para modernizar las instalaciones existentes serán un gasto de funcionamiento permitido solo si el propietario del parque tiene:

(i) Establecido mediante comprobación por escrito, o mediante otra prueba competente a satisfacción del árbitro, que el costo de las mejoras de capital proporcionadas a los residentes del parque, para su uso general, es correcto de hecho según lo reclamado,

(ii) Dichas mejoras de capital son totalmente compensables al propietario del parque tras la amortización adecuada de su costo, junto con un rendimiento razonable sobre la inversión en mejoras de capital realizada por el propietario del parque,

(iii) Los gastos de mejora de capital se amortizarán a lo largo de la vida razonable de la mejora o de cualquier otro periodo que el árbitro considere razonable dadas las circunstancias. En caso de que el gasto de mejora de capital sea necesario como consecuencia de un accidente, catástrofe u otro suceso por el que el propietario del parque haya recibido prestaciones del seguro, solo podrán calcularse como gastos de explotación los gastos de mejora de capital que excedan de las prestaciones del seguro.

(10) Refinanciación involuntaria de la hipoteca o del principal de la deuda. En virtud de lo dispuesto en este subapartado, el propietario de un parque podrá incluir determinados costos del servicio de la deuda como gastos de explotación.

Dichos costos se limitan a los incrementos en los pagos de intereses con respecto a los pagos de intereses realizados durante 1986 o el primer año en que se realizaron dichos pagos si el propietario adquirió el parque después de 1986 y que resultan de una de las siguientes situaciones o su equivalente:

(i) Refinanciación del capital pendiente adeudado por la adquisición de un parque cuando dicha refinanciación venga impuesta por las condiciones de una operación de financiación suscrita antes del 1 de enero de 1987, por ejemplo, la rescisión de un préstamo con un pago global; o bien

(ii) Aumento de los costos por intereses derivados de un préstamo con tipo de interés variable utilizado para financiar la adquisición del parque y suscrito antes del 1 de enero de 1987.

(11) En la refinanciación, se permitirá que el aumento de los intereses se considere un gasto de explotación solo cuando el propietario del parque pueda demostrar que las condiciones de la refinanciación eran razonables y acordes con unas prácticas empresariales prudentes dadas las circunstancias.

(d) Los gastos de explotación no incluirán:

(1) Gastos del servicio de la deuda, salvo lo dispuesto en el subapartado (c)(11);

(2) La depreciación;

(3) Cualquier gasto por el que se reembolse al propietario del parque;

(4) Honorarios y costos de abogados, excepto los costos de impresión y documentación exigidos únicamente por la Sección 2-194, incurridos en procedimientos ante un árbitro o en relación con procedimientos legales que impugnen la decisión de un árbitro o la validez o aplicabilidad de este artículo.

(e) Todos los gastos de funcionamiento deben ser razonables. Siempre que un gasto concreto supere el estándar normal de la industria u otro estándar comparable, el propietario del parque asumirá la carga de demostrar la razonabilidad del gasto. En la medida en que un árbitro considere que alguno de dichos gastos no es razonable, el árbitro ajustará el gasto para reflejar el estándar normal de la industria u otro estándar comparable.

Sec. 2-201. - Obligaciones de las partes.

(a) Si una decisión final de un árbitro considera justificado un aumento propuesto o cualquier parte del mismo que no se hubiera aplicado anteriormente, el residente pagará al propietario la cantidad considerada justificada en un plazo de treinta (30) días tras la toma de la decisión.

(b) Si una decisión final de un árbitro determina que un aumento, o cualquier parte del mismo, no está justificado, el propietario devolverá al residente cualquier cantidad que se considere injustificada, pero que hubiera sido pagada, en un plazo de treinta (30) días tras la toma de la decisión. Si dicho reembolso no se efectúa en el plazo de treinta (30) días, el residente podrá retener el importe de la(s) siguiente(s) renta(s) de espacio adeudada(s) hasta que se haya efectuado el importe íntegro del reembolso.

No obstante lo anterior, en caso de que el arrendamiento del residente finalice por cualquier motivo antes del abono íntegro contra el alquiler, el saldo del abono debido al residente deberá abonarse por el propietario en el plazo de treinta (30) días a partir de la fecha de finalización del arrendamiento.

(c) Cualquier suma de dinero que, en virtud de las disposiciones de esta sección, sea obligación del propietario o del residente, según el caso, constituirá una deuda y, con sujeción a las disposiciones anteriores de esta sección, podrá cobrarse de cualquier forma prevista por la ley para el cobro de deudas.

Sec. 2-202. - Derecho de rechazo del residente.

Un residente puede negarse a pagar cualquier aumento del alquiler que infrinja este artículo, siempre que se haya presentado una petición y no se haya llegado a una decisión final por parte de un árbitro o se haya determinado que el aumento infringe las disposiciones de este artículo. Tal negativa a pagar constituirá una defensa en cualquier acción presentada para recuperar la posesión de un espacio de una casa móvil o para cobrar el aumento del alquiler.

Sec. 2-203. - Actos de represalia-Derecho del residente a organizarse.

Ningún propietario puede tomar represalias contra un residente o residente en potencia por la afirmación o ejercicio de los derechos del residente o residente en potencia bajo este artículo de ninguna manera, incluyendo pero no limitado a amenazar con iniciar o iniciar una acción para recuperar la posesión de un espacio de una casa móvil; participar en cualquier forma de acoso que provoque que un residente abandone las instalaciones; disuadir a un residente en potencia de ejercer libremente sus opciones legales de elegir un alquiler de mes a mes; disminuir los servicios de alojamiento; aumentar el alquiler del espacio; o imponer o aumentar un depósito de seguridad o cualquier otro cargo que deba pagar un residente. Los residentes tienen derecho a organizar una asociación de residentes sin impedimentos por parte del propietario del parque para ejercer los derechos previstos en las disposiciones del Código del Condado de Sonoma. Esta asociación podrá denominarse "Asociación de residentes del parque en (Nombre del Parque)".

Sec. 2-203.5. - La solicitud de cualquier petición por parte de los propietarios del parque carece de fuerza o efecto legal dentro del programa del condado.

La distribución de una petición u otros documentos que busquen que los residentes de las casas móviles renuncien a sus derechos, abandonen una petición presentada o de alguna manera afecten el derecho de los residentes a participar en el proceso de estabilización de alquiler autorizado bajo el Código del Condado de Sonoma no tendrá fuerza o efecto legal dentro del programa de estabilización de alquiler del condado. Dichos documentos no afectarán al derecho de ningún residente a participar en los derechos, recursos, procedimientos y procesos establecidos en este código. Los esfuerzos por utilizar dichos documentos para desalentar la participación en el programa de estabilización de alquileres del condado podrán considerarse represalias.

Sec. 2-204. - Tasas.

Los costos de administración de este artículo serán sufragados por el Condado de Sonoma; sujetos al reembolso del Fondo general del condado mediante la imposición de una tasa de administración de estabilización de alquileres imputable a cada espacio de casa móvil en el condado. El propietario del parque que paga estas tasas puede transferir el cincuenta por ciento (50 %) de las tasas impuestas a un espacio de casas móviles al residente solo como se establece aquí.

Este traspaso de la cuota debe realizarse antes de que transcurran doce (12) meses desde que se facture al propietario del parque las cuotas de administración del programa. Si no se transfiere a tiempo el cincuenta por ciento (50 %) de las tasas cobradas por un espacio de casas móviles, el propietario del parque perderá el derecho a hacerlo. El cincuenta por ciento (50 %) restante de las cuotas asignadas a un espacio para casa móviles no se trasladarán en modo alguno a los residentes. Las cuotas trasladadas a los residentes según lo aquí autorizado no se considerarán parte de la base de alquiler sobre la que puedan realizarse futuros aumentos de alquiler.

Las tasas impuestas por esta sección se pagarán anualmente. El tiempo y la forma de pago, el estado de morosidad y la evaluación y recaudación de sanciones por el pago moroso de las tasas impuestas por esta sección serán los establecidos por ordenanza separada de la junta de supervisores. El secretario recomendará al condado de Sonoma cada cierto tiempo el importe de dicha tasa y la junta de supervisores adoptará dicha tasa mediante ordenanza o resolución.

Sec. 2-204.5. - Exención de tasas.

Todo propietario de un parque que considere que puede tener derecho a una exención de la tasa por espacio de conformidad con la Sección 798.17(b) del Código Civil, tras haber proporcionado al residente del parque un contrato de arrendamiento a largo plazo legalmente reconocido que no esté sujeto a las tasas de administración de la estabilización de alquileres, deberá proporcionar al secretario la siguiente documentación:

- (1) El contrato de arrendamiento suscrito para cada espacio exento reclamado;
- (2) Modificaciones del contrato de arrendamiento exento, si las hubiere;
- (3) Para un espacio de nueva construcción, la prueba de que el espacio se construyó después del 1 de enero de 1990 (permisos de construcción, etc.).

Sec. 2-205. - Irrenunciabilidad.

Cualquier disposición, oral o escrita, de un contrato de alquiler o perteneciente al mismo, por la que se renuncie a alguna disposición de este artículo o se modifique alguna de ellas, es contraria al orden público y nula, excepto en lo que respecta a cualquier contrato de alquiler que cumpla todos los términos y condiciones establecidos en la Sección 798.17 del Código Civil de California (modificado en 1986).

Sec. 2-206. - Sanciones y recursos.

Además de las sanciones y recursos establecidos en otras partes de este artículo, se aplicarán los siguientes recursos:

Todo propietario que exija, acepte, reciba o retenga de un residente cualquier cantidad de dinero en concepto de alquiler a la que el propietario no tenga derecho en virtud de las disposiciones de este artículo será responsable ante el residente de cualquier daño real, honorarios de abogados y costos en que incurra el residente como consecuencia de ello, más una sanción por un importe igual a tres (3) veces la cantidad de dinero que el propietario aceptó, recibió o retuvo en violación de las disposiciones de este artículo o quinientos dólares (500.00 USD), la cantidad que sea mayor.

Sec. 2-207. - Reserva de derechos del residente afectado.

Este artículo no se interpretará en el sentido de limitar o restringir cualquier otra acción o procedimiento que pueda emprender un residente afectado contra un propietario ante cualquier tribunal u otro organismo con jurisdicción sobre el mismo.

Sec. 2-208. - Derogado por la Ordenanza n° 4919 de febrero de 1996.

Sec. 2-209. - Revisión por la junta de supervisores.

La junta de supervisores revisará la eficacia de este artículo para abordar los problemas que dieron lugar a su promulgación al menos un (1) año después de su promulgación. La fecha y el lugar de la revisión de la junta de supervisores se publicarán al menos diez (10) días antes de dicha fecha en un periódico de circulación general en el condado de Sonoma.

Sec. 2-210. - Divisibilidad.

Este artículo se interpretará liberalmente para lograr sus fines y preservar su validez. Si cualquier disposición o cláusula de este artículo o su aplicación a cualquier persona o circunstancia se considera inválida, dicha invalidez no afectará a otras disposiciones o aplicaciones de este artículo a las que pueda darse efecto sin la disposición o aplicación inválida, y con este fin las disposiciones de este artículo se declaran divisibles y se pretende que tengan validez independiente.

Sec. 2-211. - Control de vacantes-Establecimiento de un nuevo alquiler base.

(a) A un propietario de un parque de casas móviles se le permitirá cobrar un nuevo alquiler base por un espacio de casa móvil siempre que se presente una vacante de espacio legal. A efectos de este capítulo, una vacante de espacio legal se define de la siguiente manera:

(1) Una vacante que se presenta debido a la terminación del arrendamiento del residente afectado de la casa móvil de acuerdo con la ley de residencia de la casa móvil, Código Civil de California Secciones 798.55 a 798.62, modificado; o

(2) Una vacante del espacio de casa móvil que surge de la retirada voluntaria de una casa móvil del espacio de la casa móvil por el residente de la casa móvil afectado. Una retirada de la casa móvil del espacio con el propósito de realizar rehabilitación o mejoras capitales al espacio o con el propósito de mejorar la casa móvil no constituirá una retirada voluntaria de la casa móvil.

(b) Cuando se establece un nuevo alquiler base después de la desocupación de un espacio de una casa móvil conforme a esta subdivisión, el propietario del parque dará aviso por escrito al nuevo residente afectado de la casa móvil de la fecha de aniversario de doce (12) meses para los aumentos de alquiler permitidos bajo la Sección 2-193 y dará aviso por escrito a tal residente afectado que el alquiler del espacio puede estar sujeto a aumentos de alquiler estabilizados conforme a las disposiciones de este capítulo.

(c) Tras la venta in situ de una casa móvil a un residente en potencia o a un residente actual, el propietario del parque puede aumentar el alquiler en una cantidad que no exceda el 5 % del alquiler base vigente en ese momento.

Art. 2-212. - Cuándo los residentes de espacios para vehículos recreativos deben tratarse como "residentes afectados".

Cualquier espacio de vehículo recreativo que esté ocupado por un vehículo recreativo tal

como se define en la Sección 799.24 del Código Civil durante un período superior a nueve (9) meses a partir del 1 de octubre de 1991 se considerará un "espacio de casa móvil" a efectos de este artículo, y un residente en dicho espacio tendrá derecho a todos los derechos, protecciones y obligaciones de este capítulo. Dicho residente de un espacio será tratado como "residente afectado" en la fecha de entrada en vigor de este artículo, y dicho espacio estará sujeto a las tasas autorizadas por la junta de supervisores para los espacios de casas móviles. El residente del espacio y el propietario del parque de vehículos recreativos prorratarán la cuota de la manera autorizada para los espacios de casas móviles sujetos a este artículo en general."

Sección III. La Junta de Supervisores encuentra y determina que esta ordenanza está exenta de la Ley de Calidad Medioambiental de California de conformidad con la Sección 15061(b)(3) de las Directrices CEQA del Estado porque puede verse con certeza que no hay posibilidad de que esta ordenanza pueda tener un efecto significativo sobre el medio ambiente. La base de esta determinación es que esta ordenanza modifica los límites anuales de aumento del alquiler dentro de los parques de casas móviles, lo que no dará lugar a ningún cambio físico adverso significativo, directo o indirecto, en el medio ambiente. Se ordena al Director del Departamento de Permisos y Gestión de Recursos que presente una notificación de determinación de que esta ordenanza está exenta de la CEQA y de las Directrices Estatales de la CEQA.

Sección IV. Si alguna sección, subsección, oración, cláusula o frase de esta Ordenanza se considera inconstitucional o inválida por cualquier motivo, dicha decisión no afectará a la validez de la parte restante de esta Ordenanza. La Junta de Supervisores declara por la presente que habría aprobado esta Ordenanza y cada sección, subsección, oración, cláusula o frase de la misma independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, oraciones, cláusulas o frases sean declaradas inconstitucionales o inválidas.

Sección V. Esta Ordenanza será y la misma se declara por la presente en pleno vigor y efecto a partir de los treinta (30) días siguientes a la fecha de su aprobación y se publicará una vez antes de la expiración de los quince (15) días siguientes a dicha aprobación, con los nombres de los Supervisores que voten a favor o en contra de la misma, en *The Press Democrat*, periódico de circulación general publicado en el Condado de Sonoma, Estado de California.