

ORDENANZA NÚM. 2860

ORDENANZA DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE EL MONTE QUE MODIFICA EL CAPÍTULO 8.70 (ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES DE PARQUES DE CASAS MÓVILES) DEL TÍTULO 8 (SALUD Y SEGURIDAD) SOBRE LA ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES DE PARQUES DE CASAS MÓVILES

CONSIDERANDO que la Legislatura de California determinó que "California está pasando por una escasez grave de viviendas que se multiplica cada año"; (Código de Salud y Seguridad, Sección 50840), y

CONSIDERANDO que la Legislatura de California sancionó un conjunto completo de leyes de planificación y vivienda para abordar la falta urgente de viviendas del Estado (Código de Gob., Sección 65582.1); y

CONSIDERANDO que las leyes de California obligan a los gobiernos locales a adoptar políticas de planificación y zonificación para abordar las necesidades de vivienda de todos los segmentos económicos de la comunidad; y

CONSIDERANDO que la legislación de California exige que las municipalidades adopten políticas para atender las necesidades de los residentes de muy escasos recursos (Código de Gob., Sección 65583); y

CONSIDERANDO que las casas móviles constituyen un sector particular del mercado de viviendas porque los propietarios de viviendas móviles son dueños de unidades de viviendas prefabricadas en fábricas, pero no son dueños del terreno donde están instaladas, a diferencia de las viviendas tradicionales en las que el dueño es propietario de la casa y del terreno donde está situada; y

CONSIDERANDO que ciertas viviendas móviles son de propiedad del dueño del parque de casas móviles donde están ubicadas, lo cual elimina la característica distintiva de la vivienda móvil (es decir, la propiedad dividida del terreno subyacente y las casas en el terreno) y los alquileres de dichas casas móviles de propiedad del parque son similares a los alquileres de los apartamentos ya que el dueño del parque proporciona y mantiene la estructura y el terreno; y

CONSIDERANDO que la Corte Suprema de los EE. UU. indicó que las casas móviles son, a los efectos prácticos, inmóviles. En la causa *Yee v. Ciudad de Escondido* (1992) 503 U.S. 519, 523, la Corte Suprema explicó:

"El término 'vivienda móvil' es en cierto modo confuso. Las viviendas móviles son mayormente inmóviles a los efectos prácticos porque el costo de trasladarlas suele ser una fracción considerable del valor de la vivienda misma. Por lo general están situadas en forma permanente en parques; una vez instalada, solo 1 de cada 100 casas móviles se traslada alguna vez..."; y

CONSIDERANDO que la Legislatura de California sancionó la Ley de Residencia de Casas Móviles (Código Civil, Sección 798 y siguientes), que confiere numerosos derechos y protecciones a los residentes de viviendas móviles. La Legislatura determinó que:

"debido al costo elevado de trasladar las casas móviles, el potencial de daño resultante del traslado, los requisitos de instalación de casas móviles y el costo de jardinería ornamental o preparación del lote, es necesario otorgar a los propietarios de

viviendas móviles ocupadas dentro de parques de casas móviles las protecciones singulares contra el desalojo real o implícito concedidas por las disposiciones de este capítulo". (Código Civil, Sección 798.55(a))"

CONSIDERANDO que las jurisdicciones locales, como la Ciudad, tienen la autorización para adoptar e implementar ordenanzas de estabilización de alquileres para parques de casas móviles (Código Civil, Sección 798.17); y

CONSIDERANDO que el 10 de abril de 1990, los electores de la Ciudad de El Monte (la "Ciudad") aprobaron la ordenanza de la iniciativa del "Programa de Asistencia de Alquileres para Inquilinos de Casas Móviles" (la "Ordenanza de 1990"), que impedía al Concejo Municipal de la Ciudad de El Monte (el "Concejo Municipal") sancionar medidas que "autoricen restricciones, topes, controles o arbitraje, mediación, audiencias administrativas o juicios correspondientes o relacionados de cualquier modo al asunto de [sic] alquileres de parques de casas móviles en El Monte que afecten a todo Arrendador..." (Fuente de la redacción citada: Ordenanza de 1990); y

CONSIDERANDO que en las Elecciones Municipales Generales del 6 de noviembre de 2012 el electorado de la Ciudad aprobó la Iniciativa F titulada "Ordenanza de Justicia para los Dueños de Casas Móviles de El Monte", que derogó la Ordenanza de 1990 y restableció el poder de policía pleno al Concejo Municipal para que realice indagaciones sobre los alquileres cobrados en los parques de casas móviles de la Ciudad; y

CONSIDERANDO que el 3 de septiembre de 2013 el Concejo Municipal de la Ciudad de El Monte aprobó la Ordenanza del Concejo Municipal Núm. 2829 (la "Ordenanza Núm. 2829"), que implementó la estabilización de alquileres de casas móviles para los parques de casas móviles que tienen más de cien (100) espacios en la Ciudad; y

CONSIDERANDO que el Concejo Municipal determinó que convenía a los intereses de los residentes y dueños de parques de casas móviles, y de la comunidad en general, que la Ciudad emprendiera un estudio exhaustivo para considerar regulaciones a fin de proteger los recursos de viviendas económicas dentro de los parques de casas móviles, incluidas, a título de ejemplo, las reglamentaciones de estabilización de alquileres de parques de casas móviles; y

CONSIDERANDO que dicho estudio era un requisito contemplado en la Ordenanza Núm. 2829; y

CONSIDERANDO que, conforme a ese requisito, el Concejo Municipal autorizó a la Ciudad a contratar a un consultor para que lleve a cabo un estudio demográfico y económico de las viviendas en parques de casas móviles de la Ciudad así como asuntos y opciones relacionados con la política de la Ciudad con respecto a los parques de casas móviles (el "Estudio"); y

CONSIDERANDO que Kenneth K. Baar, conocido experto en asuntos de parques de casas móviles y cuyas publicaciones se citan con frecuencia en las opiniones de los tribunales de apelación de California, llevó a cabo un estudio; y

CONSIDERANDO que el Estudio se presentó al Concejo Municipal durante su asamblea ordinaria del 24 de febrero de 2015, y que copias del Estudio se encuentran por Internet en <http://www.elmonteca.gov/Government/EconomicDevelopment/Housing.aspx> en la oficina del Secretario Municipal; y

CONSIDERANDO que el Concejo Municipal busca modificar su regulación sobre alquileres de casas móviles con base en los resultados del Estudio.

POR LO TANTO, EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE EL MONTE, CALIFORNIA, POR LA PRESENTE DECRETA LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Las consideraciones preliminares antes citadas son verdaderas y correctas y quedan incorporadas a la presente por esta referencia.

SECCIÓN 2. Se modifica en su totalidad el Capítulo 8.70 (Estabilización de Alquileres de Parques de Casas Móviles) del Título 8 (Salud y Seguridad) del Código Municipal de El Monte y su nueva redacción será la siguiente:

Capítulo 8.70 - Estabilización de Alquileres de Parques de Casas Móviles

8.70.010 Propósito y resultados.

8.70.020 Definiciones.

8.70.030 Aplicabilidad del capítulo.

8.70.040 Exenciones de este capítulo.

8.70.050 Aumentos de alquileres permisibles.

8.70.060 Aumentos anuales basados en los aumentos del Índice de Precios al Consumidor (CPI).

8.70.070 Alquiler permisible después del vencimiento de un contrato de arrendamiento exento.

8.70.075 Niveles de alquileres para ventas de casas móviles en su lugar.

8.70.080 Criterio de rentabilidad justa.

8.70.090 Procedimiento de revisión por parte de la Ciudad de la petición del dueño de un parque de casas móviles de ajustar el alquiler para obtener una rentabilidad justa.

8.70.100 Aumentos de alquileres para nuevas mejoras de capital.

8.70.110 Reducciones de alquileres por reducciones de servicios.

8.70.120 Renuncias.

8.70.130 Información que debe proporcionar el dueño de un parque de casas móviles a los inquilinos y futuros inquilinos, e información que la Ciudad proporcionará al público.

8.70.140 Representantes de residentes – Aplicable a todos los parques de casas móviles de la Ciudad.

8.70.150 Derechos de los futuros inquilinos.

8.70.160 Registro anual y otros avisos que debe dar el dueño – Aplicable a todos los parques de casas móviles de la Ciudad.

8.70.170 Prohibición de represalias.

8.70.180 Alquileres excesivos o demandas excesivas de alquileres.

8.70.190 Alquileres excesivos – sanciones civiles.

8.70.200 Reglas y lineamientos.

8.70.210 Autoridad del Concejo Municipal de iniciar acción para ejecutar el cumplimiento.

8.70.220 Apelación de decisiones conforme a este capítulo.

8.70.010 Propósito y resultados.

A. Los propósitos de este Capítulos son:

1. Prevenir los aumentos excesivos e inaceptables de los alquileres de espacios en parques de casas móviles.
2. Preservar la disponibilidad de espacios en parques de casas móviles en la Ciudad.
3. Permitir a los dueños de viviendas móviles preservar su capital en la vivienda.
4. Permitir a los dueños de parques de casas móviles ganar una rentabilidad justa.
5. Ayudar a preservar la accesibilidad de los alquileres de espacios dentro de la Ciudad.

B. En la Ciudad hay 33 parques de casas móviles con 1,427 espacios para viviendas móviles.

C. Los parques de casas móviles en la Ciudad son muy diversos en cuanto a tamaño e instalaciones y servicios.

D. La encuesta realizada como parte del Estudio halló un nivel muy bajo de ingresos familiares entre los dueños de casas móviles. El 48% de las viviendas que contestaron la encuesta de la Ciudad tenían un ingreso anual de menos de \$15,000. El 14.3% tenía un ingreso anual entre \$15,000 y \$19,999.

E. Una encuesta de 50 parques de casas móviles en otras ciudades del área confirmó que el porcentaje de espacios vacantes es muy bajo –1.34%– e indicó que la rotación de propietarios de casas móviles en parques de estas viviendas es baja, por lo general menos del 10% por año y comúnmente menos del 5% por año.

F. De los 50 parques encuestados en otras ciudades, ninguno declaró un alquiler promedio de más de \$1,025. En el parque de casas móviles más grande de la Ciudad, que contiene más de un cuarto de los espacios de la Ciudad, el alquiler promedio es de \$1,243.

G. Si un propietario de una vivienda móvil en la Ciudad no puede pagar los alquileres en el parque donde reside y desea mudarse a otro, tendría que comprar una casa móvil que ya esté en el otro parque porque solo se aceptan casas móviles más nuevas en otro parque.

H. La encuesta realizada como parte del Estudio halló que el 63.9% de los residentes de parques de casas móviles que contestaron viven en viviendas de ancho sencillo y que el 35.4% vive en viviendas de doble ancho.

I. La encuesta realizada como parte del Estudio halló que la mayoría de los encuestados habían comprado su vivienda por menos de \$15,000. El precio de compra del 80% de las viviendas de ancho sencillo es de \$15,000 o menos.

J. Aproximadamente 90 jurisdicciones de California tienen ordenanzas de estabilización de alquileres. Por lo general, esas ordenanzas se aplican a todos los parques de casas móviles de la jurisdicción, excepto los parques muy pequeños (por ejemplo, de menos de diez espacios).

- K. A los fines de satisfacer los criterios constitucionales de rentabilidad justa dentro del marco de la estabilización de alquileres, una "fórmula construida equitativamente" es el criterio de mantenimiento del ingreso operativo neto ("MNOI" por su sigla en inglés). *Rainbow Disposal Co. v. Junta de Revisión de Alquileres de Casas Móviles de Escondido* (1998) 64 Cal.App.4th 1159.
- L. La adopción de este Capítulo no está sujeta a la Ley de Calidad Ambiental de California ("CEQA") conforme a la Sección 15060(c)(2), dado que la actividad no dará como resultado un cambio físico del medio ambiente directo o indirecto razonablemente previsible, y la Sección 15060(c)(3), dado que la actividad no es un proyecto tal como se define en la Sección 15378 de las Pautas de CEQA porque no tiene el potencial de crear un cambio físico en el medio ambiente, directa o indirectamente.

8.70.020 Definiciones.

- A. "Administrador de la Ciudad" incluirá al Administrador de la Ciudad o la persona designada por éste para realizar las funciones establecidas en este Capítulo.
- B. "Índice de Precios al Consumidor" significa el Índice de Precios al Consumidor-Todos los artículos para todos los consumidores urbanos del área de Los Ángeles-Anaheim-Riverside que declare la Oficina de Estadísticas Laborales del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos.
- C. "Transferencia en el lugar" significa la venta o transferencia de la titularidad de una vivienda móvil, en la que la vivienda móvil permanece en el lote después de la transferencia.
- D. "Arrendador" significa el dueño del parque de casas móviles, el dueño de la vivienda móvil, el arrendatario o subarrendatario que recibe o tiene derecho a recibir la renta por el uso y la ocupación de alguna unidad de alquiler o parte de ésta, y el agente, representante o sucesor de los anteriores.
- E. "Casa móvil" significa un vehículo diseñado o utilizado para ser habitado por las personas, que incluye tráiler para campamento, tráiler de viaje, autocaravana o vehículo recreativo y casa rodante capuchina ("slide-in camper"), cuando se emplea como lugar principal de residencia para sus ocupantes, así como las viviendas móviles definidas en el Código Civil Sección 798.3.
- F. "Parque de casas móviles" significa un área o parcela de tierra donde se alquilan o arriendan dos o más lotes para casas móviles, o se mantienen para alquiler o arrendamiento, a fin de alojar casas móviles destinadas a la habitación de personas para la ocupación permanente, a diferencia de la transitoria.
- G. "Alquiler o renta" significa toda contraprestación, incluyendo la bonificación, el beneficio o la gratificación, exigida o recibida por un arrendador en concepto o en relación con el uso o la ocupación, incluso servicios de alojamiento de una unidad de alquiler o en relación con la cesión de un alquiler o con el subalquiler de la unidad de alquiler. El "alquiler" no incluirá: (i) gastos de servicios públicos con medidor secundario individual de gas y electricidad; (ii) gastos de agua, eliminación de residuos, alcantarillado y/u otros servicios que se suministran y cobran a los residentes de viviendas móviles únicamente con la modalidad de traspaso de costos y/o que están regulados por las leyes estatales o locales; (iii) toda cantidad pagada por el uso y la ocupación de una unidad de vivienda móvil (en lugar de las

cantidades pagadas por el uso y la ocupación de un espacio de vivienda móvil); (iv) gastos de servicios de lavandería; (v) cargos de almacenamiento.

- H. "Aumento del alquiler" significa la renta que se exige del dueño de una casa móvil o del inquilino de una casa móvil, o la cantidad que éste paga, en exceso de la renta pagada por la unidad de alquiler inmediatamente antes de dicha exigencia o pago. El aumento del alquiler incluye toda reducción en los servicios prestados al residente de la vivienda móvil o la transferencia del costo sin una reducción equivalente de las sumas de dinero exigidas o pagadas como alquiler.
- I. "Contrato de arrendamiento" significa un acuerdo escrito celebrado entre el arrendador y el dueño de una vivienda móvil o el inquilino de una vivienda móvil para usar y ocupar una unidad de alquiler con exclusión de otros.
- J. "Reducción del servicio" significa una reducción o disminución del nivel básico del servicio sustancial prestado por el parque desde julio de 2015 que incluye, a título de ejemplo, los servicios que el dueño del parque está obligado a proporcionar conforme a: (i) Código Civil de California, Secciones 1941.1 y 1941.2; (ii) la Ley de Residencia de Casas Móviles (Cód. Civil, Sección 798 y siguientes); (iii) la Ley de Parques de Casas Móviles (Código de Salud y Seguridad, Sección 18200 y siguientes); (iv) la garantía implícita de habitabilidad del arrendador; y (v) un acuerdo expreso o implícito entre el arrendador y el residente.

8.70.030 Aplicabilidad del capítulo.

Este Capítulo se aplicará a todos los espacios en parques de casas móviles dentro de la Ciudad de El Monte, excepto como se indica en la Sección 8.70.040 de este Capítulo.

8.70.040 Exenciones de este capítulo.

- A. Espacios sujetos a un contrato de arrendamiento que exime a ese espacio de la regulación de alquileres conforme a la Ley de Residencia de Casas Móviles de California (Cód. Civil, Sección 798 y siguientes).
- B. Nuevos espacios en parques de casas móviles que están exentos conforme al Código Civil, Sección 798.45.
- C. Unidades que son de propiedad o están operadas por agencias gubernamentales. Este Capítulo no se aplicará a las viviendas móviles o a los parques de casas móviles que son de propiedad o están operados por una agencia gubernamental o a las unidades de alquiler cuya renta está subvencionada de acuerdo con un programa público que limita el alquiler que puede cobrarse por la vivienda móvil.
- D. Ciertas viviendas móviles de propiedad de los dueños de los parques de casas móviles. Con la excepción de la Sección 8.760.160 (Registro anual y otros avisos que debe dar el dueño) y la Sección 8.70.140 (Representantes de residentes - Aplicable a todos los parques de casas móviles en la Ciudad), este Capítulo no se aplicará a los espacios de viviendas móviles ocupados por casas móviles que eran de propiedad del dueño del parque de casas móviles al 1º de julio de 2015. Todos los parques de casas móviles en la Ciudad deben cumplir con la Sección 8.70.160 y la Sección 8.70.140.

8.70.050 Aumentos de alquileres permisibles.

No se permite cobrar un alquiler en exceso del alquiler vigente al 1º de julio de 2015, a menos que esté autorizado por una de las siguientes Secciones de este Capítulo: (i) Sección 8.70.060 (Aumentos anuales basados en los aumentos del Índice de Precios al Consumidor); (ii) Sección 8.70.075 (Niveles de alquileres para ventas de casas móviles en su lugar); (iii) Sección 8.70.080 (Criterio de rentabilidad justa); o (iv) Sección 8.70.100 (Aumentos de alquileres para nuevas mejoras de capital).

8.70.060 Aumentos anuales basados en los aumentos del Índice de Precios al Consumidor (CPI).

- A. Aumentos anuales de alquileres a partir de 2016. A partir de 2016, el 1º de mayo de cada año o después de esa fecha, puede aumentarse el alquiler por encima del alquiler permitido al 1º de mayo del año anterior, en un cien por ciento (100%) del aumento porcentual del CPI publicado por última vez al 30 de enero del corriente año con respecto al CPI publicado por última vez al 30 de enero del año anterior. La cantidad porcentual de dicho aumento se redondeará al cuarto de uno por ciento más cercano.
- B. El aumento del alquiler permitido conforme a la Subsección A de esta sección queda sujeto a la limitación de que el alquiler no podrá aumentarse durante el año calendario 2016 por encima del alquiler vigente al 1º de julio de 2015, en un porcentaje que exceda el aumento porcentual del CPI desde el 1º de julio de 2015 hasta la fecha del aviso de aumento.
- C. Aviso de aumentos anuales de alquileres permisibles.
 - 1. Aviso del Administrador de la Ciudad. El aumento anual de alquileres permisible se publicará antes del 15 de marzo de cada año en el edificio de la Municipalidad y en el sitio web de la Ciudad.
 - 2. Aviso en parques de casas móviles. El dueño del parque de casas móviles publicará una copia del aviso del secretario en un lugar prominente del parque dentro de los tres (3) días hábiles después de que lo reciba.
- D. No hay obligación de reducir el alquiler si disminuye el CPI. En caso de que baje el CPI, no se exige reducir el alquiler conforme a esta Sección.
- E. Cumplimiento de la ley estatal. Los aumentos de los alquileres permitidos bajo esta Sección no entrarán en vigencia y no podrán ser exigidos, aceptados o retenidos hasta que el arrendador haya dado el aviso exigido por la ley estatal.

8.70.070 Alquiler permisible después del vencimiento de un contrato de arrendamiento exento.

En caso de que un espacio haya estado exento previamente bajo un contrato de arrendamiento conforme al Código Civil de California, Sección 798.17, el alquiler base del espacio, a los fines de calcular el ajuste anual en virtud de esta Ordenanza, será el alquiler de dicho espacio vigente a la fecha de vencimiento del contrato de arrendamiento.

8.70.075 Niveles de alquileres para ventas de casas móviles en su lugar.

- A. El alquiler máximo que puede cobrarse conforme a este Capítulo no se modificará en caso de una transferencia en el lugar, tal como se define en la Sección 8.70.020, o en caso de reemplazo de la casa móvil por parte del propietario.
- B. Con respecto a una transferencia en el lugar de una vivienda móvil cuyo

vendedor es el dueño del parque de casas móviles donde está situada dicha vivienda, el alquiler máximo que puede cobrarse después de la fecha de venta de la vivienda móvil será el alquiler a la fecha en que el dueño del parque de casas móviles adquirió esa vivienda, ajustado según el aumento porcentual del CPI desde la fecha de adquisición hasta el mes anterior a la fecha de la venta.

8.70.080 Criterio de rentabilidad justa.

- A. Derecho del dueño del parque de casas móviles de solicitar un aumento especial de alquileres. Se prevé que el aumento de alquileres dentro de los límites de la Sección 8.70.060 concederá al dueño del parque de casas móviles una rentabilidad justa y razonable. Sin embargo, en caso de que el aumento de alquileres establecido en la Sección 8.70.060 no le reporte al dueño del parque de casas móviles una rentabilidad justa y razonable, éste podrá solicitar un aumento que supere dichos alquileres, presentando una petición de ajuste de alquileres a fin de obtener una rentabilidad justa, de conformidad con las disposiciones de las Secciones 8.70.080 y 8.70.090.
- B. Presunción de rentabilidad justa. A los fines de determinar el ajuste de alquileres necesario para que el dueño de parques de casas móviles obtenga una rentabilidad justa y razonable, se supondrá que el ingreso operativo neto, tal como se describe en adelante, recibido por el dueño del parque durante el año base le reportó una rentabilidad justa y razonable.
- C. Año base y año corriente.
 - 1. "Año base" significa el año calendario 2012. Se determinará el ingreso operativo neto del año base restando los gastos operativos reales del año base del ingreso bruto ganado durante el año base.
 - 2. Se determinará el ingreso operativo neto del "año corriente" anualizando los alquileres vigentes al día en que el dueño del parque presenta la petición de ajuste de alquileres para determinar el ingreso bruto anualizado y restar de esa cantidad los gastos operativos durante el año calendario inmediatamente anterior.
- D. Ajuste del ingreso operativo neto del año base. El dueño del parque o los propietarios de viviendas móviles pueden presentar pruebas para refutar la presunción de rentabilidad justa de la Sección 8.70.080 con base en la evidencia proporcionada a la Ciudad por el dueño del parque sobre el ingreso bruto, los gastos operativos y la determinación del ingreso operativo neto del año base y del año corriente. Se podrá refutar la presunción de rentabilidad justa de la Sección 8.70.080 si se realiza al menos una de las siguientes determinaciones:
 - 1. Gastos excepcionales durante el año base. Los gastos operativos del dueño del parque durante el año base fueron inusualmente altos o bajos en comparación con otros años. En esos casos, pueden efectuarse ajustes al calcular los gastos operativos para que los gastos operativos del año base reflejen los gastos promedio de la propiedad durante un período razonable. Se tendrán en cuenta los siguientes factores al efectuar dicha determinación:
 - a. Se gastaron cantidades extraordinarias para efectuar el mantenimiento y las reparaciones necesarios.
 - b. El mantenimiento y las reparaciones no cumplieron los estándares aceptados y causaron un deterioro considerable en la calidad de los servicios prestados.
 - c. Otros gastos fueron excesivamente altos o bajos sin perjuicio del ejercicio de las prácticas de negocios prudentes.

2. Circunstancias excepcionales durante el año base. El ingreso bruto durante el año base fue desproporcionadamente bajo debido a circunstancias excepcionales. En esos casos, pueden efectuarse ajustes al calcular el ingreso bruto de alquileres del año base para que coincida con los fines de este Capítulo. Se tendrán en cuenta los siguientes factores al efectuar dicha determinación:
 - a. Si el ingreso bruto durante el año base fue más bajo de lo que podría haber sido porque se cobró un alquiler reducido a algunos residentes.
 - b. Si el ingreso bruto durante el año base fue considerablemente más bajo de lo normal debido a la destrucción de las instalaciones y/o al desalojo temporal para efectuar obras de construcción o reparaciones.
 - c. El patrón de aumento de los alquileres en años anteriores al año base y si esos aumentos reflejaron aumentos del CPI.
 - d. Los alquileres del período base fueron desproporcionadamente bajos en comparación con los alquileres del período base de otros parques similares en la Ciudad.
 - e. Otras circunstancias excepcionales.

E. Cálculo del ingreso operativo neto.

3. Ingreso operativo neto. El ingreso operativo neto se calculará restando los gastos operativos del ingreso bruto de alquileres.
4. Ingreso bruto de alquileres.
 - a. El ingreso bruto de alquileres incluirá:
 - i. Rentas brutas calculadas como ingreso bruto de alquileres al cien por ciento de ocupación, ajustadas por alquileres no cobrados debido a desocupaciones y deudas incobrables, en la medida en que dichas desocupaciones o deudas incobrables sean ajenas al control del arrendador. Se supondrá que no son razonables las rentas de espacios no cobradas de más del tres por ciento de la renta bruta de espacios, a menos que se establezca de otra forma y no se incluirán en el cálculo del ingreso bruto.
 - ii. Todo otro ingreso o contraprestación recibido o por cobrar en relación con el uso o la ocupación de la unidad de alquiler, salvo como se establece en la subsección (F)(2)(b) de esta Sección.
 - b. El ingreso bruto de alquileres no incluirá:
 - i. Gastos de servicios públicos con medidor secundario individual de gas y electricidad.
 - ii. Gastos de agua, eliminación de residuos, alcantarillado y/u otros servicios que se suministran y cobran a los residentes de viviendas móviles únicamente con la modalidad de traspaso de costos y/o que están regulados por las leyes estatales o locales.
 - iii. Toda cantidad pagada por el uso y la ocupación de una unidad de vivienda móvil (a diferencia de las cantidades pagadas por el uso y la ocupación de un espacio de vivienda móvil).
 - iv. Gastos de servicios de lavandería.
 - v. Cargos de almacenamiento.

5. Gastos operativos

a. Incluidos en los gastos operativos. Los gastos operativos incluirán lo siguiente:

- i. Costos razonables de operación y mantenimiento.
- ii. Gastos de administración. Se supondrá que los gastos de administración han aumentado según el aumento porcentual en los alquileres o el CPI, según el que sea más alto, entre el año base y el año corriente, a menos que el nivel de servicios de administración haya aumentado o disminuido considerablemente entre el año base y el año corriente.
- iii. Costos de servicios públicos. Costos de servicios públicos, excepto aquellos en que la contraprestación del ingreso relacionado con la prestación del servicio público está regulada por la ley estatal y la ley estatal tiene prelación sobre la contraprestación de los costos relacionados con la prestación del servicio público.
- iv. Impuestos a la propiedad inmueble. Los impuestos a la propiedad son un gasto permisible, sujeto a la limitación de que los impuestos a la propiedad atribuibles a una determinación del impuesto en un año que no sea el año base o el año corriente no se consideran al calcular los gastos operativos del año base y/o del año corriente.
- v. Cuotas de licencia y registro. Las cuotas de licencia y registro exigidas por ley, en la medida en que dichos gastos no sean pagados o reembolsados por los inquilinos de otro modo.
- vi. Mano de obra realizada por el arrendador. Mano de obra realizada por el arrendador remunerada a tarifas por hora razonables.
 - (A) No deberá incluirse como gasto operativo la mano de obra realizada por el arrendador, a menos que el arrendador presente la documentación que indique la fecha, la hora y la naturaleza del trabajo realizado.
 - (B) Esta disposición establece un máximo permitido del cinco por ciento del ingreso bruto, a menos que el arrendador demuestre que se realizaron servicios más extensos para beneficio de los residentes.
- vii. Costos de reemplazos de capital. Costos de reemplazos de capital más una asignación por intereses para cubrir la amortización de esos costos, siempre que se cumplan todas las condiciones siguientes:
 - (A) La mejora de capital se realiza con un costo directo de no menos de cien dólares por unidad de alquiler afectada o con un costo directo total de no menos de cinco mil dólares, lo que sea más bajo.
 - (B) Los costos, menos los fondos provenientes de seguros u otras sumas de recuperación aplicables, se promedian por unidad para cada unidad de alquiler que efectivamente se benefició con la mejora.
 - (C) Los costos se amortizan durante un período mínimo de treinta y seis (36) meses.
 - (D) Los costos no incluyen otros costos incurridos por daños o deterioro de la propiedad, que surgieron de la demora

inaceptable en emprender o terminar las obras de reparación o mejoras.

(E) Tampoco incluyen los costos incurridos para actualizar la unidad de alquiler para que cumpla con alguna disposición del Código Municipal de El Monte o de la ley estatal dado que la instalación original de la mejora no cumplía con los requisitos del código.

(F) Al final del período de amortización, el alquiler mensual permisible se reducirá en la cantidad en que fue aumentado con motivo de la aplicación de esta disposición.

(G) El período de amortización cumplirá con el cronograma adoptado por el Administrador de la Ciudad, a menos que se determine que se justifica aplicar un período alternativo con base en las pruebas presentadas en la audiencia.

viii. Gastos legales. Honorarios de abogados y costos incurridos en relación con los intentos exitosos de buena fe de cobrar alquileres adeudados, acciones exitosas de buena fe contra la apropiación ilícita no en derogación de la ley aplicable, y gastos legales incurridos necesariamente en tratos relacionados con la operación normal del parque, en la medida en que dichos gastos no se recuperen de la parte contraria o de otros, con sujeción a los siguientes requisitos:

Honorarios razonables, gastos y otros costos incurridos durante el curso de la reclamación satisfactoria de derechos en virtud de este Capítulo, o en relación con éste, y regulaciones adoptadas conforme a este Capítulo, incluidos costos incurridos al reclamar satisfactoriamente peticiones de rentabilidad justa. Dichos gastos se amortizarán durante un período de cinco (5) años, a menos que el Administrador de la Ciudad concluya que es más razonable disponer otro período.

La recuperación de gastos incurridos durante el curso de preparar y presentar una petición de rentabilidad justa estará limitada cuando el dueño del parque rechace una oferta de conciliación y luego no recupera más que el acuerdo propuesto. El propósito de esta limitación es fomentar que los dueños de parques y los propietarios de viviendas móviles minimicen, en la medida de lo posible, el costo y el gasto de los procedimientos administrativos sobre la tasa de rentabilidad justa del alquiler de espacios para casas móviles, al proporcionar un mecanismo para llegar a un acuerdo anticipado en los procedimientos administrativos sobre la tasa de rentabilidad justa.

En cualquier momento después de presentar una solicitud de alquiler con tasa de rentabilidad justa, el representante designado de los residentes del parque de casas móviles puede entregar una oferta por escrito al dueño del parque que ha presentado esa petición para estipular una cantidad acordada para el aumento del alquiler con tasa de rentabilidad justa solicitada en la petición. El representante designado también presentará ante la Ciudad una copia de esta oferta de conciliación escrita en un sobre sellado por separado y con una declaración en la parte exterior del sobre que indique que se trata de una oferta de conciliación por escrito conforme a esta subsección.

La copia sellada de la oferta de conciliación por escrito que se presenta ante la Ciudad no deberá ser abierta por la Ciudad hasta que sea aceptada por el dueño del parque o, si éste no la acepta,

hasta después de que el Administrador de la Ciudad o el funcionario de audiencia haya dictado una decisión para aceptar o rechazar definitivamente el aumento del alquiler con respecto a la petición del dueño del parque. Al recibir dicha oferta para llegar a un acuerdo, el dueño del parque tiene siete días para aceptarla presentando una aceptación escrita ante el Secretario Municipal.

El dueño del parque de casas móviles no tiene derecho a recuperar una parte de los gastos de la solicitud, honorarios u otros costos incurridos después de la presentación de una oferta prevaleciente y los residentes pueden recuperar los honorarios razonables de abogados en que hayan incurrido después del rechazo de la oferta "prevaleciente". Se determinará que el representante designado de los propietarios de viviendas móviles ha efectuado una oferta prevaleciente si se ha presentado una oferta de conciliación y ésta no ha sido aceptada por el dueño del parque dentro de los siete (7) días después de efectuada esa oferta, y la decisión de aceptar el aumento de alquileres del dueño del parque no excede la cantidad de esa oferta de conciliación.

Los gastos legales permisibles que, por naturaleza, no se repetirán anualmente, se amortizarán durante un período razonable. Al final del período de amortización, el alquiler mensual permisible se reducirá en la cantidad en que fue aumentado con motivo de la aplicación de esta disposición.

- ix. Asignación por intereses para gastos que se amortizan. Se permitirá la asignación por intereses sobre el costo de los gastos amortizados; la asignación será la tasa de interés sobre el costo del gasto amortizado equivalente a la "tasa promedio" de la tasa fija a treinta (30) años para hipotecas de viviendas más el dos por ciento (2%). La "tasa promedio" será la tasa Freddie Mac publicada por última vez en su Estudio semanal del mercado hipotecario primario (PMMS, por sus siglas en inglés) a la fecha de la presentación inicial de la petición. En caso de que se deje de publicar esa tasa, se utilizará el índice que más se asemeje al índice PMMS.
- b. Exclusiones de gastos operativos. Los gastos operativos no incluirán lo siguiente:
 - i. Pagos del capital (principal) o intereses de la hipoteca u otros costos de servicio de la deuda.
 - ii. Todas las penalidades, costos o intereses determinados o adjudicados por incumplimiento de alguna de las disposiciones de este Capítulo o de cualquier otra disposición de la ley.
 - iii. Gastos de arrendamiento del terreno.
 - iv. Contribuciones políticas y pagos a organizaciones principalmente dedicadas a los fines de cabildeo o presión legislativa ("lobbying").
 - v. Depreciación.
 - vi. Todos los gastos reembolsados al arrendador debido a un reembolso o descuento de servicios públicos, depósito de garantía, liquidación de seguro, fallo por daños y perjuicios, acuerdo de conciliación u otro método o instrumento.
 - vii. Aumentos inaceptables de gastos desde el año base.
 - viii. Gastos relacionados con la prestación de servicios de gas y electricidad con medidor maestro.

- ix. Gastos atribuibles a demoras inaceptables al realizar las obras necesarias de mantenimiento o reparación, o no terminar los cambios necesarios (por ejemplo, el cambio de un techo puede ser un gasto razonable, pero si hubo daño de agua como resultado de demoras inaceptables en la reparación o cambio del techo, sería poco razonable traspasar el costo de reparar el daño de agua).
- c. Ajustes de gastos operativos. Los gastos operativos del año base y/o corrientes pueden promediarse con otros niveles de gastos de otros años o amortizarse o ajustarse conforme al CPI, o bien pueden ajustarse de otro modo, a fin de establecer una cantidad de gastos para el rubro que responde más razonablemente a los objetivos de obtener una comparación razonable de los gastos del año base y del año corriente. Los fundamentos de dichos ajustes incluyen, entre otros:
 - i. Un rubro de gastos de un año en particular no es representativo;
 - ii. El gasto del año base no es una proyección razonable de gastos anteriores promedio de ese rubro en los años inmediatamente anteriores o posteriores al año base;
 - iii. El gasto del año corriente no es una proyección razonable de gastos de ese rubro en años recientes ni de gastos futuros de ese rubro;
 - iv. Un gasto en particular excede el criterio normal de la industria u otro comparable del área; el dueño del parque tiene la carga de comprobar que el gasto es razonable. En la medida en que se determine que el gasto no es razonable, podrá ajustarse para reflejar el criterio normal de la industria;
 - v. Un gasto del año base es excepcionalmente bajo según criterios de la industria y/o un ajuste por inflación es excepcionalmente bajo con respecto a los gastos del año corriente aunque el nivel o tipo de servicio no haya cambiado considerablemente;
 - vi. El aumento en gastos de mantenimiento o administración es desproporcionado con respecto al aumento porcentual del CPI, mientras que el nivel de servicios no cambió considerablemente y/o no se justifica por circunstancias especiales.
- F. Aumentos de alquileres por períodos antes de la fecha en que el dueño del parque puede implementar aumentos de alquileres conforme a esta Sección. En caso de que el período para determinar el aumento de alquileres permisible conforme a esta Sección supere los ciento veinte días, el dueño del parque puede recuperar los aumentos que se hubieran permitido si la decisión de aumentar los alquileres se hubiera hecho dentro de los ciento veinte (120) días. La asignación para estos aumentos puede amortizarse o puede incluirse en el posible aumento permisible a fin de evitar adversidad indebida para los dueños de parques de casas móviles.
- G. Ajuste de alquileres por espacio conforme al criterio de rentabilidad justa. El aumento de alquileres permisible por espacio en el parque de casas móviles, conforme a esta Sección, no se incrementará como resultado de que haya espacios exentos en el parque.
- H. Garantía de rentabilidad justa. Se supondrá que el criterio de MNOI (mantenimiento del ingreso operativo neto) proporciona una rentabilidad justa. Ninguna disposición de este Capítulo impedirá al Administrador de la Ciudad o al funcionario de audiencia conceder un aumento que sea necesario para satisfacer los requisitos constitucionales de rentabilidad justa.

8.70.090 Procedimiento de revisión por parte de la Ciudad de la petición del dueño de un parque de casas móviles de ajustar el alquiler para obtener una rentabilidad justa.

- A. Derecho de peticionar. El dueño del parque puede peticionar un aumento de alquileres a fin de obtener una rentabilidad justa. Conforme a este Capítulo, no se podrá presentar una petición de ajuste de alquileres por rentabilidad justa hasta que hayan transcurrido treinta días desde que este Capítulo entró en vigencia. Después del año 2015, no se podrán presentar peticiones en noviembre o diciembre, excepto en casos de circunstancias excepcionales imprevistas.
- B. Límite sobre la frecuencia de peticiones. Se podrá presentar solamente una petición conforme a esta Sección para un parque de casas móviles dentro de un período de doce (12) meses. Se autorizará una excepción a esta limitación en caso de circunstancias extraordinarias que no se hayan podido prever razonablemente en el momento de presentarse la petición anterior.
- C. Presentación de la petición.
 - 1. Se exige utilizar un formulario de petición. La petición deberá presentarse en el formulario que establezca el Administrador de la Ciudad.
 - 2. Costo de la petición. Al recibir la solicitud de rentabilidad justa, el Administrador de la Ciudad determinará si será necesario o apropiado contratar expertos para analizar adecuadamente la presentación del solicitante. Si el Administrador de la Ciudad determina que es necesario, también calculará el costo previsto de contratar a dichos expertos. La cifra resultante se comunicará al solicitante. No se procederá con el trámite de la solicitud hasta que el solicitante haya pagado a la Ciudad el costo estimado del análisis experto. Se reembolsará al solicitante la cantidad no utilizada del pago anticipado para el análisis experto.
 - 3. Contenido del formulario de la petición. En el formulario podrá pedirse la información que el Administrador considere importante. El formulario incluirá, a título de ejemplo:
 - a. Una lista de los nombres y direcciones de todos los inquilinos del parque de casas móviles sujetos al aumento de alquileres.
 - b. Una declaración de la fecha de vigencia propuesta para el aumento de alquileres.
 - c. El costo del alquiler para cada espacio del parque en el año base, el año corriente y los tres (3) años anteriores.
 - d. Un estado de ingresos y gastos del año base, el año corriente y los tres años anteriores al año corriente.
 - e. Pruebas que documenten los ingresos y los gastos declarados por el dueño del parque.
 - f. Toda otra documentación y testimonio de opinión en los que se basa el dueño del parque para justificar el aumento de alquileres.
 - g. Una declaración de las teorías del peticionante que respalden la solicitud de aumento de alquileres.
 - 4. Aviso de la petición. El dueño del parque y la Ciudad darán aviso de la petición de la siguiente manera:
 - a. Al enviar una copia impresa y una copia electrónica en .pdf de la petición al representante de los propietarios de viviendas;

- b. Al entregar a la Ciudad una copia impresa y una copia electrónica de la petición;
 - c. Al notificar a cada vivienda alquilada que se presentó la petición con el formulario proporcionado por la Ciudad.
5. Determinación de que la petición está completa. Dentro de los treinta días después de presentada la petición, el Administrador de la Ciudad determinará si la petición conforme a esta Sección está completa. Se considerará que la solicitud no está completa si no se han pagado los costos exigidos. Si la solicitud está incompleta, el Administrador de la Ciudad informará al peticionante qué otra información se necesita.
6. Acceso a la petición. La documentación exigida por esta Sección estará a disposición de cualquier persona para que la inspeccione y la copie durante el horario normal de atención al público de la Ciudad. La Ciudad hará una copia de todas las presentaciones del dueño del parque y de los residentes junto con una petición que se pondrá a disposición en formato electrónico de documento .pdf.
7. Costo del análisis experto. Al recibir la solicitud de rentabilidad justa, el Administrador de la Ciudad determinará si será necesario o apropiado contratar expertos para analizar adecuadamente la petición del solicitante. Si el Administrador de la Ciudad determina que es necesario, también calculará el costo previsto de contratar a dichos expertos. La cifra resultante se comunicará al peticionante. No se procederá con el trámite de la petición hasta que el peticionante haya pagado a la Ciudad el costo estimado del análisis experto. Dentro de los treinta (30) días calendario después de que se presente a la Ciudad la petición y el costo exigido, si fuera aplicable, el Administrador de la Ciudad determinará si la petición está completa. Se reembolsará al peticionante la cantidad no utilizada de los pagos cobrados de la manera indicada antes.
8. Contenido del análisis experto. Los análisis realizados conforme a esta subsección incluirán una determinación de:
- a. El ingreso de alquileres del año base y del año corriente;
 - b. Los gastos operativos, por categoría, del año base y del año corriente;
 - c. Los gastos operativos generales del año base y del año corriente;
 - d. El ingreso operativo neto del año base y del año corriente;
 - e. El cambio porcentual del ingreso operativo neto entre el período base y el período corriente;
 - f. El cambio porcentual del CPI entre el período base y el período corriente;
 - g. La relación del cambio porcentual del ingreso operativo neto y el cambio porcentual del CPI entre el período base y el período corriente;
 - h. El ajuste de alquileres exigido bajo el criterio MNOI conforme a este Capítulo.
9. Presentación de los inquilinos de propietarios de viviendas móviles. Los inquilinos de propietarios de viviendas móviles pueden presentar una contestación escrita a la petición del dueño del parque dentro de los veinte (20) días después de que se determine que la petición está completa.

D. Procedimientos de revisión.

1. El Administrador de la Ciudad tomará la decisión sobre la solicitud de ajuste de rentabilidad justa dentro de los sesenta (60) días calendario después de la fecha en que esté completa la solicitud.

La decisión se enviará por correo electrónico y por correo común, con comprobante de envío al dueño del parque, al representante designado del dueño del parque para la petición y al representante designado de los residentes.

2. Apelación de la decisión del Administrador de la Ciudad. La decisión del Administrador de la Ciudad podrá apelarse ante un funcionario de audiencia dentro de los veinte (20) días calendario. La apelación presentada por los inquilinos de propietarios de viviendas móviles deberá ser firmada por los residentes de la mayoría de los espacios de viviendas móviles sujetos a la decisión del Administrador de la Ciudad. La parte apelante deberá pagar los costos del proceso de apelación de acuerdo con los costos que se establezcan por resolución del Concejo Municipal.
3. Procedimiento de selección del funcionario de audiencia.
 - a. Calificaciones. Los funcionarios de audiencia serán abogados matriculados del Colegio Estatal de Abogados de California (*State Bar of California*), en situación de cumplimiento, quienes no tengan intereses financieros en las viviendas móviles, los espacios de viviendas móviles o los parques de casas móviles, y quienes no hayan representado a dueños de parques de casas móviles o a residentes de parques de casas móviles en casos sobre fijación de alquileres, cierre de parques, conversiones de parques u otras disputas entre dueños y residentes de parques.
 - b. Se seleccionará al funcionario de audiencia a través de la Oficina de Audiencias Administrativas de California (OAH). En el caso de que no sea posible fijar una audiencia a través de la OAH, el Administrador de la Ciudad podrá optar por contratar a otra agencia con alcance en todo el estado que preste servicios de arbitraje o bien podrá formar un panel conforme al siguiente procedimiento establecido en la subsección (D)(3)(c) de esta Sección.
 - c. Si se formara un panel de funcionarios de audiencia, el Administrador de la Ciudad hará todo lo posible por asegurarse de que haya al menos cinco (5) candidatos calificados para integrar el panel de posibles funcionarios de audiencia.

Se seleccionará a los funcionarios de audiencia en forma rotativa de la lista del panel. Un funcionario de audiencia podrá descalificarse de actuar como tal en un asunto en particular en el que tenga un conflicto de intereses, dentro del significado de la Ley de Reforma Política (Código de Gob., Sección 87100 y siguientes), y cumplirá con las otras disposiciones sobre descalificación del Canon 3.E. del Código de Ética Judicial. Se avisará a las partes por escrito sobre el funcionario de audiencia seleccionado y sobre el derecho de aquellas de descalificar a dicho funcionario. En caso de una descalificación, se seleccionará al azar a otro funcionario de audiencia del panel, tras lo cual se enviará un nuevo aviso de audiencia a las partes. Cada parte tendrá el derecho de descalificar a un funcionario de audiencia para un asunto particular si hay cinco o menos funcionarios de audiencia en la lista, y podrá descalificar hasta dos funcionarios de audiencia si hay ocho (8) o más funcionarios de audiencia en la lista.

4. Hora y programación de la audiencia.
 - a. La audiencia sobre la petición comenzará dentro de los treinta (30) días de la selección del funcionario de audiencia, a menos que ambas

partes acuerden otras fechas. La audiencia se concluirá dentro de los quince (15) días después de que haya comenzado. Esos plazos pueden extenderse si el funcionario de audiencia considera que existe causa justificada para iniciar y/o concluir la audiencia en una fecha posterior.

- b. La audiencia puede programarse durante el horario normal de atención al público de la Ciudad, a menos que la mayoría de los residentes sujetos a la petición soliciten que la audiencia se realice por la noche. Se fijará la audiencia en una hora que sea conveniente para los representantes de los residentes y del dueño del parque.
 - c. Durante la audiencia, las presentaciones de cada parte, del personal de la Ciudad y de sus expertos se limitarán a noventa (90) minutos cada uno, a menos que exista causa justificada para permitir un período más largo. Se concederá una hora a cada parte y a la Ciudad para llevar a cabo las repreguntas de los peritos.
5. Aviso de la audiencia. Se enviará un aviso de la fecha, hora y lugar de la audiencia con un mínimo de diez (10) días de anticipación de la fecha de la audiencia.
 6. Solicitudes de la parte opuesta de información adicional.
 - a. Las partes o la Ciudad pueden pedir que se presente más documentación de respaldo específica para justificar los reclamos de una parte. Dicha solicitud deberá ser presentada por escrito al funcionario de audiencia.
 - b. El funcionario de audiencia puede ordenar la producción de la documentación solicitada si determina que es importante para el procedimiento.
 7. Presentación de informes.
 - a. Toda contestación por parte de los residentes o del dueño del parque a la decisión del Administrador de la Ciudad o al informe de la Ciudad debe presentarse a las otras partes al menos diez (10) días calendario antes de la audiencia. Las presentaciones se harán en copia impresa y en formato electrónico.
 - b. El dueño del parque, los residentes, el personal de la Ciudad y/o un consultor en nombre de la Ciudad podrán presentar un informe de refutación, que deberá enviarse a las partes al menos cinco (5) días antes de la audiencia.
 - c. El funcionario de audiencia podrá aceptar, con causa justificada, otra información durante la audiencia.
 8. Procedimiento de la audiencia.
 - a. La audiencia se llevará a cabo de acuerdo con las normas y regulaciones que promulgue el Concejo Municipal y las normas que establezca el funcionario de audiencia.
 - b. El funcionario de audiencia tendrá la facultad y la autoridad para exigir y administrar juramentos o afirmaciones cuando corresponda, y para aceptar y oír pruebas relacionadas con todo asunto pendiente de su consideración.
 - c. Las normas de pruebas que generalmente se aplican en los tribunales no serán vinculantes en la audiencia. El testimonio de oídas y toda otra evidencia que el funcionario de audiencia juzgue pertinente y adecuada podrá ser admitida y considerada.

- d. Cualquiera de las partes, o su representante designado por escrito, puede comparecer a la audiencia para ofrecer dichos documentos, testimonio oral, declaración escrita u otras pruebas que sean pertinentes a los procedimientos.
 - e. El funcionario de audiencia puede conceder u ordenar un máximo de dos (2) aplazamientos de la audiencia por un período máximo de diez (10) días hábiles cada uno. Se podrán conceder otros aplazamientos únicamente si todas las partes lo acuerdan por escrito o si el funcionario de audiencia determina que existe causa justificada para el aplazamiento. Los aplazamientos pueden concederse u ordenarse en la audiencia sin aviso escrito posterior a las partes.
 - f. El Administrador de la Ciudad grabará los procedimientos en un formato que pueda ponerse a disposición y utilizarse fácilmente.
 - g. La audiencia se realizará de manera de asegurar que las partes tengan la oportunidad de obtener documentos e información sobre las teorías y los hechos que presentará la parte opuesta, con suficiente anticipación antes de la audiencia para poder preparar una refutación.
9. Determinaciones obligatorias de la decisión. Toda decisión que se tome conforme a esta subsección incluirá una determinación de:
- a. El ingreso de alquileres del año base y del año corriente;
 - b. Los gastos operativos, por categoría, del año base y del año corriente;
 - c. Los gastos operativos generales del año base y del año corriente;
 - d. El ingreso operativo neto del año base y del año corriente;
 - e. El cambio porcentual del ingreso operativo neto entre el período base y el período corriente;
 - f. El cambio porcentual del CPI entre el período base y el período corriente;
 - g. La relación del cambio porcentual del ingreso operativo neto y el cambio porcentual del CPI entre el período base y el período corriente;
 - h. El ajuste de alquileres exigido bajo el criterio MNOI conforme a la Sección 8.70.080 y a esta Sección.
10. Condiciones para autorizar o denegar el aumento de alquileres. La autorización o la denegación de todo aumento de alquileres propuesto, o parte de éste, podrá condicionarse razonablemente de cualquier manera necesaria para llevar a cabo los objetivos de este Capítulo.
11. Fecha límite de la decisión. El funcionario de audiencia deberá emitir su decisión sobre la solicitud de ajuste de rentabilidad justa dentro de los sesenta (60) días calendario de que la presentación de la apelación, incluido el recibo de costos, se considere completa, a menos que decida que existe causa justificada para prorrogar este período o que el Administrador de la Ciudad lo extienda debido al período que se necesita para programar la disponibilidad y resolver las limitaciones de obtener los servicios del funcionario de audiencia.
12. Aviso de la decisión. El Administrador de la Ciudad enviará por correo copias de la decisión al dueño del parque y a todos los inquilinos afectados del parque de casas móviles dentro de los tres (3) días calendario de la decisión. Se enviarán por correo electrónico copias de la decisión al dueño del parque y al representante de los residentes en

cuanto sea posible después de tomada la decisión y, en todos los casos, dentro de las veinticuatro (24) horas de la decisión.

13. Preservación del registro. Las determinaciones efectuadas conforme a esta Sección se reportarán a la Ciudad en un paquete de agenda y se preservarán en forma permanente en los registros municipales para que estén disponibles en caso de que se presente una futura solicitud de aumento de alquileres del mismo parque de casas móviles.
14. Representación de las partes.
 - a. Las partes de toda audiencia pueden estar representadas durante la audiencia por una persona de su elección. No es preciso que el representante sea un abogado.
 - b. La designación escrita de los representantes se presentará ante el Administrador de la Ciudad o el funcionario de audiencia.
 - c. Dicha designación escrita del representante incluirá una declaración que indique que el representante está autorizado a vincular a la parte bajo todo acuerdo, decisión u otra medida adoptada en la audiencia administrativa.
15. Modificación de la decisión en caso de imprecisiones matemáticas o administrativas. Toda parte que alegue que la declaración de la decisión del funcionario de audiencia contiene imprecisiones matemáticas o administrativas debe notificar a dicho funcionario y a la otra parte dentro de los quince (15) días calendario del envío de la decisión. El funcionario de audiencia puede hacer las correcciones justificadas y presentar nuevamente la decisión dentro de los diez (10) días hábiles después de recibir la alegación de error matemático. Una vez presentada la declaración nuevamente, se considerará que la decisión es definitiva.
16. Cálculo de gastos permisibles de la solicitud si se ha presentado una oferta sellada. Si alguna de las partes de la disputa presentó ante la Ciudad ofertas de conciliación selladas, después de que el funcionario de audiencia determine el ajuste de alquileres permisible conforme a esta Sección, el funcionario de audiencia abrirá las ofertas selladas y hará una determinación sobre si ha habido una "parte vencedora" y anunciará dicha determinación en el aviso de decisión del funcionario de audiencia conforme a la subsección (D)(12) de esta Sección. Dentro de los siete (7) días calendario de haber recibido el aviso de la decisión adjudicando costos, la parte vencedora presentará un pedido escrito y rendición de esos costos, y entregará ese pedido simultáneamente a todas las partes por correo común y por correo electrónico. Dentro de los siete (7) días de haber recibido el pedido de la parte vencedora, la parte opuesta podrá presentar una objeción a dicho pedido. Dentro de los siete (7) días calendario de la fecha de presentación de una oposición o dentro de los siete días de la fecha límite para presentar una oposición, si no se ha sometido ninguna a consideración, el funcionario de audiencia presentará una propuesta de decisión suplementaria donde se indique la cantidad de los costos incluidos en la decisión final, la cual se considerará definitiva en siete días después de la propuesta de decisión, a menos que las partes soliciten una audiencia de presentación de pruebas dentro de los siete (7) días calendario, en cuyo caso se adoptará una decisión definitiva dentro de los siete (7) días calendario de la audiencia. Si la parte vencedora es el representante del dueño del parque de casas móviles, entonces el dueño del parque deberá presentar una declaración jurada ante el Administrador de la Ciudad, donde declare que la determinación de los honorarios de abogados se pagó en su totalidad y no se le permitirá implementar un aumento de alquileres conforme a esta Sección hasta que se haya realizado ese pago. El funcionario de audiencia podrá

modificar con causa justificada el procedimiento establecido en esta subsección para determinar la decisión final para la parte vencedora.

- E. Período general para revisión de la petición de rentabilidad justa. Una vez que la petición se considere completa, el período general para la decisión del Administrador de la Ciudad, para llevar a cabo la audiencia y para que el funcionario de audiencia dicte la decisión final no excederá los ciento ochenta (180) días calendario, a menos que el funcionario de audiencia determine que existe causa justificada para prorrogar este período o que el Administrador de la Ciudad lo extienda debido al período que se necesita para programar la disponibilidad y resolver las limitaciones de obtener los servicios del funcionario de audiencia.

8.70.100 Aumentos de alquileres para nuevas mejoras de capital.

- A. El dueño de un parque de casas móviles puede obtener un traspaso del costo de una nueva mejora de capital bajo esta Sección. Toda evaluación de una mejora de capital se identificará en forma separada y se listará en las cuentas de alquileres junto con su fecha de vencimiento.
- B. Nuevas mejoras de capital. "Nuevas mejoras de capital" son aquellas mejoras que no existían previamente en el parque, a menos que se haya exigido por ley que el dueño del parque realizara dichas mejoras. El dueño del parque puede cobrar a cada propietario de casa móvil afectado, como alquiler adicional, el valor prorrateado del nuevo servicio y de los costos de las mejoras de capital, incluyendo los costos de financiamiento, sujeto a las siguientes condiciones preliminares:
 - 1. El dueño del parque debe consultar con los propietarios de casas móviles sobre la naturaleza y propósito de las mejoras y el costo estimado de éstas, antes de comenzar el servicio o incurrir en un costo de mejora de capital.
 - 2. El dueño del parque debe obtener el consentimiento previo por escrito de al menos un propietario adulto de una casa móvil en la mayoría de los espacios para casas móviles que están ocupados, con respecto a la mejora de capital propuesta. Cada espacio solo tendrá derecho a un voto.

8.70.110 Reducciones de alquileres por reducciones de servicios.

- A. Definición. "Reducciones de servicios" significará la eliminación o reducción de cualquier servicio o instalación sustancial que se proporcione al mes de abril de 2015. "Servicio" incluirá también las mejoras físicas o servicios.
- B. Presentación de una queja por reducción de servicio al Administrador de la Ciudad. Una queja por reducción de servicio se debe presentar por escrito al Administrador de la Ciudad e incluir lo siguiente:
 - 1. Los espacios afectados;
 - 2. El nivel de servicio anterior que el dueño del parque había establecido para el espacio de ese propietario de casa móvil y para las áreas comunes utilizadas por ese propietario;
 - 3. Los cambios específicos en el nivel anterior de servicios que constituyen la supuesta reducción de servicio;
 - 4. La fecha en que propietario de la casa móvil notó la reducción de servicio por primera vez;
 - 5. Si se dio aviso, la fecha del aviso al dueño del parque respecto de la supuesta reducción de servicio y si dicho aviso se dio verbalmente o por escrito;

6. Si se dio aviso, cuándo y cómo el dueño del parque respondió al aviso del propietario de la casa móvil;
 7. Si la situación fue mejorada o corregida y, de ser así, cuándo y cómo;
 8. El estado actual de la situación a la fecha de firma de la queja; y
 9. Si dicha reducción de servicio fue el resultado de la votación de una mayoría de los propietarios de casas móviles afectados.
- C. Presentación de una queja por reducción de servicio a un funcionario de audiencia.
1. Treinta (30) días calendario después de haberse presentado la queja por reducción de servicio al Administrador de la Ciudad, si no se ha llegado a un acuerdo sobre la disputa, ya sea un tercio de los inquilinos de un parque o el dueño del parque puede solicitar que la disputa sea presentada a un funcionario de audiencia.
 2. Si el funcionario de audiencia determina que existe una reducción de servicio sustancial, dicho funcionario determinará la reducción porcentual resultante del goce de los propietarios de casas móviles debido a la reducción de servicio.
 3. El alquiler deberá reducirse en ese porcentaje o cantidad. Los propietarios de casas móviles también tendrán derecho al siguiente reembolso: la reducción en el alquiler mensual multiplicada por la cantidad de meses entre la fecha en que los propietarios notificaron la reducción en el servicio al dueño del parque y la fecha en que el Administrador de la Ciudad determinó la reducción del alquiler.
 4. Una reducción de servicio no incluirá la eliminación o reducción en alguna instalación o servicio recreativo si dicha eliminación o reducción, y la disminución del alquiler derivada de ella, fue aprobada previamente por escrito por dos tercios de los propietarios. No se requerirá reembolso en dichos casos.
 5. Ningún servicio o instalación recreativa que se redujo o eliminó podrá restablecerse si representa un costo para los propietarios de las viviendas, sin la aprobación previa por escrito de dos tercios de los propietarios.
- D. Consolidación de una queja por reducción de servicio con la consideración de una petición de rentabilidad justa. Si una reclamación por reducción de servicio se presenta mientras está pendiente una petición de rentabilidad justa, ya sea la Ciudad, el dueño del parque o los inquilinos pueden solicitar que se considere una reclamación conforme a esta Sección en conjunto con la reclamación de rentabilidad justa.

8.70.120 Renuncias.

- A. Toda renuncia o presunta renuncia de un propietario o inquilino de casa móvil respecto a los derechos otorgados en virtud de este Capítulo quedará nula ya que se opone a la política pública.
- B. Es ilegal que un arrendador exija o intente exigir como condición de arrendamiento en un parque de casas móviles que un propietario de casa móvil, un inquilino de casa móvil, un futuro propietario de casa móvil o un futuro inquilino de casa móvil renuncie en un contrato de arrendamiento o de alquiler, o en cualquier otro acuerdo, a los derechos que este Capítulo le otorga al propietario de casa móvil o al inquilino de casa móvil.
- C. Es ilegal que un arrendador niegue o amenace con negar el arrendamiento en un parque de casas móviles a una persona debido a que dicha persona se

niega a celebrar un contrato de arrendamiento o de alquiler, o cualquier otro acuerdo, en que dicha persona debe renunciar a los derechos que este Capítulo otorga al propietario de casa móvil o al inquilino de casa móvil.

8.70.130 Información que debe proporcionar el dueño de un parque de casas móviles a los inquilinos y futuros inquilinos, e información que la Ciudad proporcionará al público.

Publicación del Capítulo. Se debe publicar una copia de este Capítulo en inglés y en español en la oficina de todos los parques de casas móviles y en el edificio recreativo o casa club de los parques de casas móviles. Solo se pueden publicar las traducciones al español de este Capítulo que proporcione la Ciudad. La página web de la Ciudad incluirá una copia de este Capítulo, un resumen de este Capítulo y otros asuntos relacionados con los alquileres de espacios en parques de casas móviles dentro de la Ciudad y una copia de la Ley de Residencia de Casas Móviles de California.

8.70.140 Representantes de residentes – Aplicable a todos los parques de casas móviles de la Ciudad.

Los residentes de los parques de casas móviles en la Ciudad deberán elegir anualmente por mayoría de votos, con un voto por espacio, a un residente representante para recibir todos los avisos requeridos en este Capítulo. Los residentes informarán por escrito al Administrador de la Ciudad el nombre, la dirección y el número de teléfono del residente representante a más tardar el 31 de enero de cada año y notificarán con prontitud al Administrador de la Ciudad todo cambio de representante.

8.70.150 Derechos de los futuros inquilinos.

- A. A todo futuro inquilino se le debe ofrecer la opción de alquilar un espacio de casa móvil de manera tal que se permita que el "futuro inquilino" reciba los beneficios del programa de estabilización de alquileres de espacios de casas móviles que incluye, a título de ejemplo, el alquiler de un espacio de casa móvil en la modalidad mes a mes. No se puede negar a dicha persona la opción de arrendamiento por un período de doce meses o menos.
- B. El dueño del parque proporcionará a cada posible inquilino una fotocopia de la notificación escrita en inglés y en español (ver el Apéndice A de este Capítulo) y también una copia de este Capítulo en inglés y en español. Solo se pueden entregar las traducciones al español que proporcione la Ciudad de la notificación escrita (Apéndice A) y de este Capítulo.
- C. Conforme a la Sección 1632 del Código Civil, si algún contrato de arrendamiento se negocia principalmente en español, chino, tagalo, vietnamita o coreano, el dueño del parque debe proporcionar al futuro inquilino una copia traducida del texto del contrato de arrendamiento de casa móvil propuesto, de inglés al mismo idioma en que se negoció, lo cual incluye una traducción de todos los términos y condiciones de ese contrato de arrendamiento propuesto.
- D. Todo intento de eludir los requisitos de esta sección se considera ilegal.

8.70.160 Registro anual y otros avisos que debe dar el dueño – Aplicable a todos los parques de casas móviles de la Ciudad.

- A. Todos los parques de casas móviles en la Ciudad deben cumplir con esta Sección 8.70.160.
- B. Fecha límite. El informe de registro anual inicial (para los años calendario 2015 y 2016) debe presentarse a más tardar el 1º de diciembre de 2015. A partir de 2017, a más tardar el 1º de febrero de cada año, los dueños de parques deben presentar un informe de registro anual en un formulario proporcionado por el Administrador de la Ciudad.
- C. Contenido del formulario de registro. El formulario de registro debe incluir la siguiente información: 1) el nombre, la dirección comercial y el número de teléfono comercial de cada persona o entidad legal que posea una participación de titularidad en el parque y la naturaleza de dicha participación; 2) la cantidad de espacios de casas móviles dentro del parque; 3) un cronograma de alquileres que refleje los alquileres de los espacios actuales dentro del parque; una lista de todos los demás cargos, incluso los servicios públicos que no están incluidos en el alquiler del espacio, pagados por los propietarios de casas móviles dentro del parque y la cantidad aproximada de cada uno de dichos cargos; 4) los espacios vacíos en el parque; 5) los espacios que fueron ocupados por casas nuevas durante el año; 6) los espacios ocupados por casas móviles de propiedad del parque; 7) los precios de compra pagados por el dueño del parque por casas móviles adquiridas por éste y los precios de venta de casas móviles vendidas por el dueño del parque; 8) el nombre y la dirección de la persona a la cual se pueden enviar los avisos y la correspondencia obligatorios; y 9) toda información que el Administrador de la Ciudad considere pertinente con el fin de obtener información útil e importante para la implementación de este Capítulo y la promulgación de leyes para los parques de casas móviles en la Ciudad.
- D. Certificación de los formularios de registro. Todos los formularios de registro, y la documentación acompañante, deberán contener una declaración jurada o declaración firmada por el dueño del parque o un agente designado, con su firma notariada, en la que se certifique que la información allí contenida es verdadera, correcta y completa.
- E. Aviso de venta de un parque. Después de la venta o transferencia de un parque de casas móviles, el vendedor o el transferente notificará al Administrador de la Ciudad sobre la venta o transferencia y el nombre y dirección del comprador o del destinatario de la transferencia, e informará al comprador o al destinatario respecto a los requisitos de esta Sección. Dentro de los veinte (20) días después de la venta o transferencia de un parque de casas móviles, el comprador o destinatario de la transferencia debe presentar un nuevo formulario de registro.
- F. Aviso a los futuros compradores de un parque. El dueño del parque proporcionará a los futuros compradores del parque una copia de este Capítulo y un aviso de que lo siguiente sería un prerrequisito para presentar una solicitud de aumento de alquileres conforme a las Secciones 8.70.080 y 8.70.090:
1. Un estado de los ingresos, gastos e ingreso operativo neto del año base del parque, con un desglose de ingresos y gastos por categoría.
 2. Documentos que respalden las cantidades reportadas en el estado de ingresos y gastos.

8.70.170 Prohibición de represalias.

- A. Es ilegal que un arrendador desaloje a un propietario de casa móvil o a un inquilino de casa móvil cuando el motivo principal del arrendador al tratar de recuperar la posesión de la unidad de alquiler es:
1. Tomar represalias en contra del propietario de la casa móvil o del inquilino de la casa móvil por haber organizado y petitionado al gobierno una reparación judicial o desagravio de alquileres, o por haber ejercido algún derecho otorgado en virtud de este Capítulo; o
 2. Evadir los objetivos de este Capítulo.
- B. Es ilegal que un arrendador tome represalias en contra de un propietario de casa móvil o de un inquilino de casa móvil debido a que el propietario o el inquilino haya afirmado o ejercido en cualquier forma sus derechos en virtud de este Capítulo, cuyos actos ilegales incluyen, a título de ejemplo:
1. Amenazar con entablar o bien entablar una acción para recuperar la posesión de una unidad de alquiler.
 2. Participar en cualquier forma de acoso que haga que el propietario o el inquilino abandone la unidad.
 3. Reducir los servicios de la vivienda.
 4. Aumentar el alquiler.
 5. Imponer o aumentar un depósito de garantía u otro cargo que debe pagar el propietario o el inquilino.

8.70.180 Alquileres excesivos o demandas excesivas de alquileres.

Es ilegal que el dueño de un parque de casas móviles exija, acepte, reciba o retenga un alquiler en exceso de las cantidades autorizadas en este Capítulo.

8.70.190 Alquileres excesivos – sanciones civiles.

- A. Si se determina que una persona exigió, aceptó, recibió o retuvo algún pago de alquiler en exceso del alquiler máximo permitido en este Capítulo, dicha persona será legalmente responsable por daños y perjuicios ante el propietario de la casa móvil o ante el inquilino de la casa móvil del cual se exigió, aceptó, recibió o retuvo dicho pago, según lo determine un tribunal de jurisdicción competente.
- B. Si el propietario o el inquilino de la casa móvil es la parte vencedora en un procedimiento civil en contra de la persona que, según se determinó, fue la que exigió, aceptó, recibió o retuvo un pago de alquiler descrito en la subsección A de esta Sección, se le podrá adjudicar a dicho propietario o inquilino de la casa móvil, además de los daños y perjuicios determinados por el tribunal conforme a la subsección A de esta Sección, y a discreción del tribunal, una cantidad que no supere los quinientos dólares o tres veces los daños y perjuicios determinados por el tribunal conforme a la subsección A de esta Sección, lo que sea mayor. Para los fines de esta subsección, se considerará que el propietario o el inquilino de la casa móvil es la parte vencedora si el fallo del juicio es a favor de dicho propietario o inquilino, o bien si se desestima el pleito a favor de dicho propietario o inquilino antes del fallo final, a menos que las partes lo acuerden de otro modo en la conciliación o compromiso.

C. Los recursos definidos en esta sección son además de cualquier otro recurso legal o equitativo y no pretenden ser exclusivos.

8.70.200 Reglas y lineamientos.

El Administrador de la Ciudad puede adoptar reglas y procedimientos para implementar las solicitudes, avisos, registro, verificación y certificación establecidos en este Capítulo, y para revisar las solicitudes de aumento de alquiler y realizar audiencias. Dichas reglas y lineamientos serán presentados al Concejo Municipal para su evaluación y aprobación.

8.70.210 Autoridad del Concejo Municipal de iniciar acción para ejecutar el cumplimiento.

El Concejo Municipal puede instituir una acción civil para obligar al cumplimiento de este Capítulo.

8.70.220 Apelación de decisiones conforme a este capítulo.

Las determinaciones de la Ciudad conforme a este Capítulo que incluyen, a título de ejemplo, las determinaciones de rentabilidad justa, estarán sujetas a revisión de conformidad con la Sección 1094.5 del Código de Procedimiento Civil de California como decisión administrativa final, dentro de las limitaciones de tiempo establecidas conforme a la Sección 1094.6 del Código de Procedimiento Civil.

Apéndice A

APÉNDICE A

AVISO IMPORTANTE A LOS FUTUROS PROPIETARIOS SOBRE EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO PROPUESTO PARA EL PARQUE DE CASAS MÓVILES

SÍRVASE NOTAR QUE ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO CREA UN ALQUILER CON UN PERÍODO DE MÁS DE DOCE MESES.

AL FIRMAR ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, USTED EXIME A ESTE ESPACIO DE CASA MÓVIL DE LAS DISPOSICIONES DE LA ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES DE CASAS MÓVILES DE LA CIUDAD DE EL MONTE DURANTE EL PERÍODO DE ESTE CONTRATO.

LA ORDENANZA DE ESTABILIZACIÓN DE ALQUILERES DE CASAS MÓVILES DE LA CIUDAD DE EL MONTE Y LA LEY ESTATAL DE RESIDENCIA DE CASAS MÓVILES (CÓDIGO CIVIL DE CALIFORNIA, SECC. 798 y siguientes) LE OTORGAN CIERTOS DERECHOS. USTED PUEDE DECIDIR CONSULTAR CON UN ABOGADO ANTES DE FIRMAR ESTE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO.

SEGÚN LAS DISPOSICIONES DE LA LEY ESTATAL, USTED TIENE DERECHO A QUE SE LE OFREZCA UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO DURANTE:

(1) UN PERÍODO DE DOCE MESES, O

(2) UN PERÍODO MÁS BREVE QUE USTED SOLICITE, O

(3) UN PERÍODO MÁS PROLONGADO SEGÚN LO ACORDADO ENTRE USTED Y LA GERENCIA DEL PARQUE DE CASAS MÓVILES. USTED TIENE DERECHO DE REVISAR ESTE CONTRATO DURANTE 30 DÍAS ANTES DE ACEPTARLO O RECHAZARLO.

SI FIRMA EL CONTRATO, PUEDE CANCELARLO NOTIFICANDO POR ESCRITO SU CANCELACIÓN A LA GERENCIA DEL PARQUE DENTRO DE LAS DE 72 HORAS DESPUÉS DE HABERLO FIRMADO.

ES ILEGAL QUE EL DUEÑO DE UN PARQUE DE CASAS MÓVILES O CUALQUIER AGENTE O REPRESENTANTE DEL DUEÑO DISCRIMINE EN CONTRA DE USTED POR EJERCER CUALQUIERA DE LOS DERECHOS QUE LE CORRESPONDAN CONFORME A LA LEY DE REVISIÓN DE ALQUILERES DE CASAS MÓVILES DE LA CIUDAD DE EL MONTE, O POR SU DECISIÓN DE CELEBRAR UN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO QUE ESTÁ SUJETO A LAS DISPOSICIONES DE DICHA LEY.

SECCIÓN 2. Si la decisión de un tribunal de jurisdicción competente establece que alguna sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración o cláusula o frase de esta Ordenanza, o cualquier parte de la misma, es inválida o inconstitucional, dicha decisión no afectará la validez de las secciones restantes de esta Ordenanza o parte alguna de las mismas. El Concejo Municipal declara por el presente que habría aprobado cada sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de esta Ordenanza, independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, cláusulas o frases fuesen posteriormente declarados inválidos o inconstitucionales.

SECCIÓN 3. El Alcalde firmará y el Secretario Municipal atestiguará la aprobación de esta Ordenanza. El Secretario Municipal se encargará de que la Ordenanza sea publicada una vez en el periódico oficial dentro de los quince (15) días calendario después de su adopción. Esta Ordenanza entrará en vigencia treinta (30) días calendario después de su adopción.

PROMULGADA, APROBADA Y ADOPTADA por el Concejo Municipal de la Ciudad de El Monte en la asamblea ordinaria de este día 4 de agosto de 2015.

Bart Patel, Alcalde Interino
Ciudad de El Monte

ATESTIGUACIÓN:

Jonathan Hawes, Secretario Municipal
Ciudad de El Monte

