

Normas Administrativas que Rigen los Procedimientos de Reducción de Servicios para la Sección 81005 (f)

De conformidad con la Sección 81005 (f), un aumento de renta puede ocurrir cuando los servicios de vivienda importantes se reducen o se interrumpen permanentemente durante un periodo de tiempo no razonable sin la reducción correspondiente del monto en dólares de la renta del espacio. La intención específica de la Ordenanza de Control de Rentas de Parques de Viviendas Móviles del Condado de Ventura (Ordenanza) es prohibir dichos aumentos de renta indirectos.

Se deberán seguir las siguientes definiciones y procedimientos para cumplir la Sección 81005 (f):

DEFINICIONES:

Proceso de mediación: Conversación personal de buena fe entre el propietario del parque, los inquilinos y una tercera parte neutral. La tercera parte neutral debe establecer por escrito los resultados de la mediación para que la Junta de Revisión de Rentas los examine.

Propietarios de viviendas: Inquilino o inquilinos que ocupan y son propietarios de una unidad de vivienda móvil ubicada en un espacio dentro de un parque de viviendas móviles. Solo se aplicará un voto por espacio.

Enumeración específica: Descripción detallada y por escrito de la presunta reducción de servicios en el parque de viviendas móviles que se haya preparado con anticipación para su consideración por parte de la Junta de Revisión de Rentas.

Afectados: Son aquellos espacios del parque de viviendas móviles bajo la jurisdicción de la Ordenanza y que no están exentos de su autoridad. Sin embargo, también puede referirse a una zona geográfica limitada de un parque de viviendas móviles, como un rincón inundado del parque de viviendas móviles. La Junta de Revisión de Rentas los evaluará de forma individual.

PROCEDIMIENTOS DE LA REDUCCIÓN DE SERVICIOS:

1. La mayoría de los propietarios de viviendas afectados deben confirmar por escrito que la reducción específica del servicio mencionada ocurrió.
2. La mayoría o la persona designada de los propietarios de viviendas afectados intentaron de buena fe resolver la disputa por medio del proceso de mediación, y:
 - a. la dirección del parque se negó a participar en el proceso de mediación; o,
 - b. el intento de mediación con la participación de buena fe de ambas partes fue infructuoso.

3. Si se cumplen las condiciones del Punto N.º 2 anterior, entonces podrá presentarse una petición por reducción de servicios ante la Junta de Revisión de Rentas que contenga una declaración escrita de los resultados de la mediación. Después de revisar la evidencia, la Junta de Revisión de Rentas puede llegar a la conclusión de que existe un servicio de vivienda importante que se redujo permanentemente o que un servicio de vivienda importante fue interrumpido por un periodo de tiempo no razonable.
4. Si la Junta de Revisión de Rentas determina que un servicio de vivienda importante se redujo o se interrumpió permanentemente durante un periodo de tiempo no razonable sin la reducción correspondiente del monto en dólares de la renta del espacio, se deberá aplicar lo siguiente:
 - a. no se podrán procesar solicitudes de aumento de renta hasta que el asunto de la reducción de servicios se resuelva por completo (excepto lo dispuesto en la subdivisión [b] a continuación);
 - b. la Junta de Revisión de Rentas deberá establecer un monto en dólares para la reducción del servicio; si el propietario del parque está de acuerdo con la cantidad establecida por la Junta de Revisión de Rentas, pero los propietarios de viviendas aún están en desacuerdo, la Junta de Revisión de Rentas deberá aprobar cualquier solicitud de aumento de renta pendiente que esté en proceso; y,
 - c. los factores que deben considerarse para determinar que un servicio de vivienda importante se redujo o se interrumpió permanentemente durante un periodo de tiempo no razonable:
 1. el desgaste habitual de las instalaciones del área común o del espacio de la vivienda móvil no constituye una reducción del servicio;
 2. cualquier reducción que resulte en un ahorro de costos para el propietario del parque;
 3. la zona afectada;
 4. el periodo de tiempo;
 5. el grado de inconformidad;
 6. la medida en que la reducción ocasiona que las unidades de renta sean inhabitables;
 7. la medida en que la reducción provoca la disminución material de usabilidad del parque; y,
 8. otros factores que se consideren relevantes.
5. La petición por reducción de servicios ante la Junta de Revisión de Rentas debe presentarse antes de que el propietario del parque presente una solicitud de aumento de renta completada para el año en curso; de lo contrario, la petición se aplazará al año siguiente.