REPORTE DEL IMPACTO DE CLAUSURA DEL ESTACIONAMIENTO PARA CASAS MOVILES (TRADUCCION)

PREPARARADO PARA:

WAGON WHEEL TRAILER LODGE
2851 WAGON WHEEL ROAD
OXNARD, CALIFORNIA 93036

1 DE SEPTIEMBRE DEL 2006

PREPARADO POR:

STAR MANAGEMENT
MICHAEL CIRILLO
DAVID SLAVIK
1400 EAST 4TH STREET
SANTA ANA, CA 92701
714-480-6828
714-480-6830
mike@starmanagement.com
dave@starmanagement.com

TRADUCCION PREPARADA POR:
PATTY LUNA

ESTE DOCUMENTO NO ES EL DOCUMENTO OFICIAL, ES SOLAMENTE UNA TRADUCCIÓN DEL DOCUMENTO OFICIAL.
EL DOCUMENTO OFICIAL, *MOBILEHOME PARK CLOSURE IMPACT REPORT* ESTA DISPONIBLE EN INGLÉS.

TABLA DE CONTENIDO

1. RESUMEN EJECUTIVO ..... PAGINA -1-

2. INTRODUCCION ..... PAGINA -3-
2.1 PROPIEDAD: WAGON WHEEL TRAILER LODGE ..... PAGINA -3-
2.2 RAZONES DE LA CLAUSURA DEL ESTACIONAMIENTO ..... PAGINA -4-
2.3 PROPÓSITO DEL REPORTE DEL IMPACTO DE CLAUSURA ..... PAGINA -4-
2.4 PREPARACIÓN DEL REPORTE DEL IMPACTO DE CLAUSURA ..... PAGINA -5-

3. REGULACIONES GUBERNAMENTALES QUE REGULAN LA CLAUSURA DE ESTACIONAMIENTOS DE CASAS MOVILES ..... PÁGINA -6-
3.1 ESTADO DE CALIFORNIA ..... PÁGINA -6-
3.2 CÓDIGO GUBERNAMENTAL ..... PÁGINA -7-
3.3 LEY RESIDENCIAL DE CASAS MÓVILES ..... PÁGINA -8-
3.4 CIUDAD DE OXNARD ..... PÁGINA -9-

4. RESIDENTES ELEGIBLES PARA REUBICACIÓN Y BENEFICIOS DE MITIGACION ..... PÁGINA -9-

5. DESCRIPCION DEL ESTACIONAMIENTO ..... PÁGINA -10-
5.1 PLANOS DE LA PROPIEDAD ..... PÁGINA -10-
5.2 FOTOS AÉREAS ..... PÁGINA -10-
5.3 OPERACIÓN DEL ESTACIONAMIENTO Y ALQUILER ..... PÁGINA -10-
5.4 INFORMACIÓN DE LOS TÉRMINOS DE RESIDENCIA ..... PÁGINA -10-
5.5 INFORMACIÓN DEL ESTADO (STATUS) DE RESIDENCIA ..... PÁGINA -11-
5.6 RESIDENTES DE EDAD AVANZADA Y DE NECESIDADES ESPECIALES ..... PÁGINA -11-

6. DISPONIBILIDAD DE REEMPLAZO DE ESPACIOS ADECUADOS EN ESTACIONAMIENTOS PARA CASAS MOVILES DENTRO DE UN RADIO DE 150 MILLAS DE DISTANCIA ..... PÁGINA -11-
6.1 MAPA DE 150 MILLAS EN RADIO ..... PÁGINA -11-
6.2 CASAS MÓVILES DE RENTA Y VENTA EN ESTACIONAMIENTOS DE ALQUILER ..... PÁGINA -12-
6.3 VENTA DE CASAS MÓVILES EN ESTACIONAMIENTOS PARA PROPIETARIOS ..... PÁGINA -12-

7. DISPONIBILIDAD DE OTRAS VIVIENDAS ..... PÁGINA -13-

8. ANALISIS DEL COSTO DE REUBICACIÓN ..... PÁGINA -14-
8.1 COSTO DE REUBICACIÓN DE CASAS MOVILES TIPICAS AL SITIO ALTERNO ..... PÁGINA -14-
8.2 COSTO DE REUBICACIÓN DE VEHICULOS RECREACIONALES TIPICOS AL SITIO ALTERNO ..... PÁGINA -15-

9. COSTOS ADICIONALES DE LA REUBICACIÓN ..... PÁGINA -15-
9.1 HOSPEDAJE ..... PÁGINA -16-
9.2 ALIMENTOS ..... PÁGINA -16-
9.3 TRASLADO DE MUEBLES Y ARTÍCULOS PERSONALES ..... PÁGINA -16-

10. MEDIDAS DE MITIGACION DE REUBICACIÓN ..... PÁGINA -17-

10.1 **OPCIÓN 1:** BENEFICIOS DE REUBICACIÓN REQUERIDOS POR EL ESTADO ..... PÁGINA -18-

10.2 **OPCIÓN 2:** PAGO DE COSTOS RAZONABLES DE REUBICACIÓN DE LA OPCIÓN 1 Y EL RESIDENTE VENDE LA RESIDENCIA A UNA TERCER GRUPO QUE TRASLADARA LA RESIDENCIA FUERA DEL ESTACIONAMIENTO. LA GERENCIA DEL ESTACIONAMIENTO EFECTUARA EL PAGO AL PROPIETARIO DE LA RESIDENCIA CUANDO SEA REMOVIDA DEL ESTACIONAMIENTO ..... PÁGINA -19-

10.3 **OPCIÓN 3:** VENDER LA RESIDENCIA AL ESTACIONAMIENTO, RECIBIR BENEFICIOS DE ALQUILER POR SEIS MESES Y DESALOJAR LA PROPIEDAD AL TERMINO DEL PERIODO DE RECIBIR LOS BENEFICIOS DE ALQUILER GRATIS ..... PÁGINA -21-

10.4 **OPCIÓN 4:** LA GERENCIA DEL ESTACIONAMIENTO COMPRA LA RESIDENCIA AL VALOR DEL LIBRO AZUL (*BLUE BOOK VALUE*) ..... PÁGINA -22-

10.5 **OPCIÓN 5:** BENEFICIOS DE MITIGACION PARA VEHICULO RECREACIONALES ..... PÁGINA -23-

11. LISTA DE EXPOSICIONES ..... PÁGINA -24-

De acuerdo con el Código Gubernamental de California Sección 65863.7 (d), y el Código Municipal de la Ciudad de Oxnard, Capitulo 24, Articulo II. Clausura de Estacionamientos de Casas Móviles, Sección 24-30 a 24-42, inclusivos, el propietario del Wagon Wheel Trailer Lodge ("Wagon Wheel" o el "Estacionamiento" (*Park*)), Oxnard Village Investments, LLC, esta: (I) sometiendo este Reporte del Impacto de Clausura a la Ciudad de Oxnard (*City of Oxnard*), y (ii) solicitando una audiencia ante el Concilio de la Ciudad (*City Council*) para determinar la eficacia del reporte. Los residentes afectados del estacionamiento recibirán la notificación apropiada antes de la fecha de la audiencia.

1 RESUMEN EJECUTIVO.

El Wagon Wheel Trailer Lodge ("Wagon Wheel" o el "Estacionamiento" (*Park*")), es un estacionamiento de casas móviles y vehículos recreacionales con 171 espacios localizados en el 2851 Wagon Wheel Road, Oxnard, California. Wagon Wheel fue originalmente construido en 1953 con una expansión en 1957. Wagon Wheel ha llegado al término de su uso como un estacionamiento para casas móviles y vehículos recreacionales. Igual que otros estacionamientos de casas móviles y vehículos recreacionales de esa época, el Wagon Wheel Trailer Lodge fue originalmente intencionado para uso interino con un lapso de vida económica de 20 a 30 años. Como tal, el Wagon Wheel ha estado operando como un estacionamiento para casas móviles por 20 a 30 años adicionales al plazo del lapso de vida económica original, y una completa reconstrucción de la infraestructura existente del Estacionamiento debe ser efectuada si el Wagon Wheel continuara en operación como un estacionamiento de casas móviles y vehículos recreacionales. Tal inversión no es económicamente justificable actualmente, especialmente dados los cambios en las áreas que lo rodean, las cuales clarifican que el uso del estacionamiento para casas móviles ya no es el mejor uso de esta propiedad. Con estos precedentes, el dueño del Wagon Wheel ha tomado la difícil decisión de terminar las operaciones de la propiedad como estacionamiento para casas móviles. Los propietarios intentan reconstruir la propiedad como parte de un proyecto incluyendo las áreas adyacentes para uso como condominios y casas de doble piso (*townhomes*) con desarrollo comercial. Simultáneo a la clausura del Estacionamiento, el dueño intenta solicitar la aprobación de convertir la zona (*zoning*) y los derechos de la propiedad.

Este reporte, conocido como el Reporte del Impacto de Clausura, ("*Closure Impact Report, CIR*"), es parte del proceso de clausura del Wagon Wheel y se requiere de acuerdo al Código Gubernamental de California §65863.7(d) y el Código Municipal de la Ciudad de Oxnard, Capitulo 24, Articulo II. Clausura de Estacionamientos de Casas Móviles, Sección 24-30 hasta la 24-42, inclusivos.

Este reporte aplica a esas personas que son los propietarios registrados de las casas y residen en ellas de acuerdo al contrato de alquiler con el Estacionamiento como su residencia principal. La Ley de California proporciona a los Residentes de estacionamientos de casas móviles (contrario a inquilinos) (nota 1, parte inferior de esta pagina) protección especial de desalojos actuales o constructivos de un espacio en un estacionamiento existente, debido al alto costo de reubicar las casas móviles. Esto es verdadero, incluso cuando las bases fundamentales del desalojo se relacionan a la clausura o transformación propuesta de un estacionamiento existente a otro uso. Como tal, el Código Gubernamental §65863.7(d) requiere que los impactos de una clausura o transformación propuesta de un estacionamiento para casas móviles en propietarios de afectados, sean investigados antes de la clausura del estacionamiento. Este reporte reúne los requisitos del Código Gubernamental §65863.7 (d) al señalar "la disponibilidad de reemplazar adecuadamente la vivienda en [otro] estacionamientos para casas móviles e identificando los costos de reubicación" para los residentes del Wagon Wheel que actualmente son propietarios de sus casas móviles y alquilan espacio dentro del Estacionamiento (de aquí en adelante, colectivamente, los "Residentes" ("*Residents*")) que serán desplazados por la clausura. Este reporte va mas allá de los requisitos del Código Gubernamental §65863.7 al también identificar los beneficios de reubicación que el propietario del Estacionamiento esta dispuesto a proporcionar a los Residentes del Estacionamiento que deseen ser reubicados por la clausura de Wagon Wheel. Los Beneficios de Reubicación que ofrece el propietario del Estacionamiento están establecidos en la sección "10" de este reporte.

De acuerdo al Código Gubernamental §65863.7 (e), la Ciudad de Oxnard esta a cargo de revisar y aprobar la eficacia del *CIR* y, de acuerdo a las limitaciones establecidas en el Código Gubernamental §65863.7 (e), la Ciudad puede señalar la eficacia de los Beneficios de Reubicación ofrecidos por el propietario del Estacionamiento para poder aliviar el impacto adverso de la clausura o cancelación del uso en Residentes del Estacionamiento que serán desplazados por la clausura del Wagon Wheel. De acuerdo a las leyes aplicables, tales medidas de mitigación requeridas por parte del propietario del estacionamiento de casas móviles, están dirigidas a buscar sitios apropiados para reubicación de las casas móviles de los Residentes desplazados dentro de otro estacionamiento para casas móviles.

---

1 El termino "Residente (*Resident*)" tiene una definición muy especial dentro de la Ley Residencial para Casas Móviles (Código Civil de California §798 et seq) ("*Mobilehome Residency Law, MRL*"), y se define como "un propietario u otra persona que legalmente habita la casa móvil." El termino "Propietario (*Homeowner*)" es también específicamente definido en el MRL, como "una persona que tiene un alquiler en un estacionamiento para casas móviles bajo un contrato de renta." Por lo tanto, el extento de este Reporte del Impacto de la Clausura (*Closure Impact Report, CIR*) esta limitado a esas personas que son propietarias como se define por el MRL. Las personas que no habiten la residencia tiempo completo de acuerdo al alquiler del MRL están excluidas de este reporte. Los inquilinos que rentan propiedades ya sea del estacionamiento u otras personas no son elegibles para los beneficios de reubicación como resultado de esta clausura.

Si, por alguna razón, los sitios de reubicación o vivienda alterna adecuada dentro de un estacionamiento para casas móviles no son disponibles, o el ocupante decide no reubicar su casa móvil, entonces los propietarios del estacionamiento pueden ser requerido a compensar a los Residentes desplazados, sujetos a las limitaciones establecidas en la ultima oración del Código Gubernamental §65863.7(e)' la cual declara que el propietario del estacionamiento no puede ser requerido pagar los Beneficios de Reubicación los cuales "exceden los costos razonables de reubicación" (nota 2, parte inferior de esta pagina).

Como se indica arriba, este reporte ha sido preparado para reunir o exceder los requisitos mismos establecidos por la ley aplicable. El reporte: (i) toma en consideración los impactos de la clausura del Estacionamiento en los Residentes desplazados del estacionamiento, (ii) identifica los costos razonables de reubicación a otros estacionamientos para casas móviles, así como otros tipos de vivienda, y (iii) identifica los Beneficios de Reubicación que estarán disponibles para los Residentes desplazados que exceden la cantidad que el propietario del Wagon Wheel es requerido proveer bajo el Código Gubernamental §65863.7(e). Además, a cada Residente afectado se le dará la oportunidad de obtener consejería acerca de su opción particular ya que el propietario de Wagon Wheel comprende que la situación de cada Residente es única y algunos Residentes puede pensar en reubicar sus casas móviles a otro estacionamiento mientras que otros optaran por recibir un pago monetario en lugar de la reubicación. Los servicios de consejería para el proceso de reubicación antes mencionados, estarán disponibles a los residentes durante el proceso de clausura.

2 INTRODUCCION

2.1 Propiedad: Wagon Wheel Trailer Lodge

Wagon Wheel es permitido como un estacionamiento para casas móviles de 171 espacios. Está localizado en el 2851 Wagon Wheel Road, Oxnard, California, al noroeste de la intersección del Freeway 101 y el Norte del Oxnard Boulevard. El Estacionamiento fue originalmente construido en 1953 con una expansión en 1957. El Estacionamiento esta habitado por Residentes con alquileres bajo la Ley Residencial de Casas Móviles que están sujetos a medidas de mitigación provistos aquí y en otros lugares habitando casas móviles y vehículos recreacionales que no están sujetos a las medidas de mitigación propuestos aquí. El estacionamiento consiste de una combinación de casas móviles de ancho sencillo y doble ancho así como vehículos recreacionales.

---

2 Código Gubernamental 65863.7. (a) Previo a la conversión de un estacionamiento para casas móviles a otro tipo de uso, excepto de acuerdo al Acta de Mapas de la Subdivisión (División 2 (comenzando con la Sección 66410) del Titulo 7), o previo a la clausura de un estacionamiento para casas móviles o al cancelar el uso del terreno como un estacionamiento para casas móviles, la persona o entidad que propone el cambio en uso debe iniciar un reporte en el impacto de la conversión, clausura o cancelación del uso, a los residentes desplazados del estacionamiento para casas móviles para ser convertido o clausurado. Al determinar el impacto de la conversión, clausura o cancelación del uso en los residentes desplazados del estacionamiento para casas móviles, el reporte debe señalar la disponibilidad de vivienda de reemplazo adecuada en estacionamientos para casas móviles y los costos de reubicación.

El Estacionamiento tiene facilidades que están en proporción con el estacionamiento de esta época el cual incluye una oficina y tres facilidades para lavandería.

El estacionamiento esta rodeado por establecimientos de uso comercial e industrial al este y oeste, vías del ferrocarril al sur y una calle y freeway al en la parte norte del estacionamiento. La parte frontal del estacionamiento esta hacia el Wagon Wheel Road.

El estacionamiento ocupa una parcela, numerada 139-0-022-125. El estacionamiento consiste de aproximadamente 10.25 acres. De acuerdo con la Oficina del Evaluador del Condado de Ventura (*County of Ventura Assessor's Office*), el propietario de la propiedad es Oxnard Village Investments, LLC.

La zona de la propiedad es C2PD (Zona Comercial).

El propietario actual del Wagon Wheel adquirió la propiedad en el mes de diciembre del 2004. El Estacionamiento ha sido administrado profesionalmente desde su adquisición. Se anticipa que la compañía de la gerencia actual continuara a administrar el estacionamiento durante el proceso de clausura.

2.2 Razones de la Clausura del Estacionamiento

El Estacionamiento ha llegado al término de su uso como estacionamiento para casas móviles. La mayoría de los estacionamientos construidos en los años 1950, 1960 y 1970 fueron construidos originalmente como uso interino con un lapso de vida económica de 20 a 30 años. En este caso, el uso más alto y mejor de la propiedad ya no es como un estacionamiento para casas móviles. Es el propósito del propietario del estacionamiento iniciar el proceso de clausura con una aplicación simultánea para cambiar la zona (*re-zoning*) y los derechos para reconstruir la propiedad como una comunidad de condominios residencial y casas de doble piso (*townhomes)* con establecimientos de uso comercial.

2.3 Propósito del Reporte del Impacto de Clausura

Este Reporte del Impacto de Clausura es requerido de acuerdo con el Código Gubernamental §65863.7 et seq, y §66427.4, y el Código Civil de California §798.56 (h). Ha sido preparado para satisfacer los requisitos de las secciones del Código antes mencionadas.

Este Reporte de Impacto de la Clausura señala la disponibilidad del reemplazo de vivienda en estacionamientos para casas móviles y los costos de reubicación como se requiere por el Código Gubernamental. Señala los pasos que se tomaran para aliviar el impacto adverso causado a los residentes de las casas móviles que serán desplazados por la clausura del estacionamiento. Ya que la ley es especifica con respecto a los requisito de que los pasos para mitigar el impacto causado a los residentes desplazados **"no debe exceder los costos razonables de reubicación"**, el propietario del estacionamiento esta preparado para ofrecer asistencia adicional a los residentes que serán desplazados proporcionando consejería e información de reubicación respecto a otras oportunidades de vivienda.

2.4 Preparación del Reporte del Impacto de Clausura.

La información incluida en este Reporte de Impacto de la Clausura reúne o excede los requisitos mínimos de las leyes Estatales que rigen las clausuras de Estacionamientos reportando el impacto de la clausura causado a los residentes desplazados del estacionamiento, y señalando la disponibilidad de un reemplazo adecuado de vivienda en estacionamientos para casas móviles y costos de reubicación. Este reporte también señala las medidas de mitigación según las indicaciones Estatales.

Este reporte se enfoca en las necesidades de los propietarios de casas móviles del estacionamiento. El aumentar la comunicación será una parte del proceso de beneficios empleado por el propietario del estacionamiento. La comunicación se efectuará en las formas de reuniones con los residentes afectados, distribución diseminada por medio de boletines informativos y consejería de reubicación. Estos programas continuaran durante el proceso de clausura y se administraran en una oficina de consejería de reubicación en la localidad. Se continuaran las discusiones y reuniones con los residentes para identificar sus necesidades individuales de reubicación. Se continuara actualizando la información conforme sea recibida.

Se ha efectuado una extensa investigación para identificar las oportunidades de reubicación en estacionamientos de casas móviles dentro de un radio de 150 millas de distancia de este estacionamiento. Se enviaron cuestionarios para ver la disponibilidad de espacios vacantes a todos los estacionamientos para casas móviles del Condado de Ventura y a estacionamientos para casas móviles dentro el radio de 150 millas de distancia en los Condados de Los Ángeles, Riverside, San Bernardino, Orange y partes de Santa Bárbara, Kern y San Diego. La encuesta también solicitaba información para posibles espacios para reubicación, alquiler y venta de casas móviles. Se publicaran anuncios en publicaciones que reciben los propietarios de estacionamientos para casas móviles para solicitar as información en la disponibilidad de espacios de reubicación.

La clausura del Estacionamiento será un proceso dinámico en los próximos meses, por lo tanto, se ha reunido la siguiente información y se continuara actualizando durante el proceso de clausura:

1 Inventario de casas móviles en el estacionamiento.

2 Identificación de los tipos y términos del inquilinato en el estacionamiento.

3 Evaluación de necesidades especiales de los residentes.

4 Fabricantes, año de fabricación y tamaño de las casas móviles.

5 Análisis de la disponibilidad de espacios adecuados para reubicación en estacionamientos para casas móviles en los condados de Ventura, Los Ángeles, Riverside, San Bernardino, Orange y San Diego dentro de un radio de 150 millas de distancia del estacionamiento.

6 Costo aproximado para la reubicación de las casas móviles a los espacios en el estacionamiento para casas móviles en una distancia de 150 millas de distancia.

7 Identificación de oportunidades de vivienda alternas (departamentos, vivienda para personas de edad avanzada (*seniors*), Sección 8 de HUD (*Section 8 Housing*), etc.).

Basado en la evaluación de tal información y en cumplimiento con la Ley Estatal, las medidas de beneficios han sido identificadas y son consistentes con el costo razonable de reubicación.

3 REGULACIONES GUBERNAMENTALES QUE REGULAN LA CLAUSURA DE ESTACIONAMIENTOS DE CASAS MOVILES

3.1 Estado de California

La clausura o cambio del uso de un estacionamiento para casas móviles es regido por los estatutos del Estado de California, en particular por el Código Gubernamental §65863.7 et seq, y el Código Civil de California, §798.56 (g) y (h). El Código Gubernamental provee que el impacto de la clausura sea evaluado por medio de un Reporte de Impacto de la Clausura. El Código Gubernamental indica que el reporte es para enfocarse en la reubicación de los residentes afectados y sus casas móviles a otros estacionamientos. El Código Gubernamental también habla específicamente en un límite absoluto de las medidas de beneficios que no excedan los costos razonables de reubicación.

Es importante notar que las medidas de mitigación requeridas por el propietario del estacionamiento apliquen solamente a esas personas que tienen contratos de alquiler con el estacionamiento de casas móviles y que están sujetos a la Ley Residencial para Casas Móviles y tal alquiler es su residencia principal. Este reporte se enfoca solamente en este tipo de alquiler. Ejemplos de este tipo de relaciones que están excluidas del limite este reporte y de las secciones aplicables del código, incluye pero no se limitan a: sub-alquileres, a residencias de alquiler para inversión, rentas de propiedades que pertenecen al Estacionamiento, segundas residencias para vacaciones, unidades pertenecientes a instituciones bancarias y otros alquileres que no están sujetas al MRL. Este tipo de alquileres no están sujetos a las medidas de mitigación requeridos por el propietario del estacionamiento de acuerdo a la ley estatal. En el caso inmediato, el estacionamiento para casas móviles consiste de 171 espacios, sin embargo, no todos los espacios están habitados por residentes sujetos a los beneficios. Se han sometido solicitudes para la búsqueda de Títulos a las agencias gubernamentales apropiadas (HCD y DMV) para obtener información acerca de los propietarios de esas residencias cuando los ocupantes no han proporcionado información de la residencia.

3.2 **Código Gubernamental**

Las partes pertinentes del Cogido Gubernamental están a continuación, y una copia del Código completo se proporciona en la Exhibición "1" (*Exhibit "1"*).

> "**6563.7(a)** antes de la conversión de un estacionamiento para casas móviles a otro uso, excepto de acuerdo al Acta de la subdivisión de Mapas (*Subdivisión Map Act*) (División 2 (comenzando con la Sección 66410) de titulo VII), o antes de la clausura de un estacionamiento para casas móviles o al termino del uso de la propiedad como un estacionamiento para casas móviles, la persona o entidad proponiendo el cambio de uso actual debe presentar un reporte en el impacto de la conversión, clausura o termino del uso a los residentes desplazados del estacionamiento para casas móviles que será convertido o cerrado. Al determinar el impacto de la conversión, clausura o termino del uso en los residentes desplazados del estacionamiento para casas móviles, el reporte debe señalar la disponibilidad del reemplazo de vivienda adecuada alterna en estacionamientos para casas móviles y los costos de la reubicación."
>
> "**65863.7(e)** el cuerpo legislativo, o su agencia delegada, debe revisar el reporte, antes del cambio de uso, y puede requerir, como una condición del cambio, que la persona o entidad tome los pasos para mitigar cualquier impacto adverso de la conversión, clausura o termino de uso, en la disponibilidad de que los residentes desplazados del estacionamiento para casas móviles, encuentren vivienda adecuada y un estacionamiento para casas móviles. **Los pasos requeridos que se tomaran para mitigar, no deben exceder los costos razonables de reubicación.**"
>
> (Se agrego énfasis)

3.3 Ley Residencial de Casas Móviles

El Código Civil de California §798 et seq es comúnmente conocido como la Ley Residencial de Estacionamientos para Casas Móviles. La Ley de Residencia de Estacionamientos para Casas Móviles establece las leyes de inquilino – arrendador que gobiernan los alquileres entre los propietarios de las residencias y los estacionamientos para casas móviles. Cubre innumerables circunstancias relacionadas con vivir en estacionamientos para casas móviles, cubriendo áreas tales como reglas y regulaciones, términos del contrato de alquiler, tarifas y cobros, comunicación con los propietarios, cancelación de alquileres, traslados de casa móvil o estacionamiento de casas móviles y muchas otras áreas.

La Ley Residencial de Estacionamientos para Casas Móviles §798.56 (g) y (h), proveen instrucciones relacionadas a la cancelación de alquileres como resultado de la clausura o cambio de uso de un estacionamiento para casas móviles. Estas secciones aplicables del código están descritas abajo. El texto completo de la Ley Residencial de Estacionamientos para Casas Móviles esta adjunta como Exhibición "2" (*Exhibit "2"*).

"**789.56(g)** el cambio del uso del estacionamiento o cualquier porción de este, proveído:

1) la Gerencia proporciona a los propietarios notificación por escrito por lo menos 15 días de anticipación, que la Gerencia se presentara ante la mesa directiva gubernamental, o persona para solicitar permisos para el cambio de uso del estacionamiento para casas móviles.

2) después de que todos los permisos requeridos solicitando el cambio de uso sean aprobados por la mesa directiva gubernamental, comisión, o entidad, la Gerencia deberá notificar por escrito, con seis meses o más de anticipación, la cancelación del alquiler.

   Si el cambio de uso no requiere permisos gubernamentales, entonces se debe dar notificación 12 meses o más de anticipación antes de que la Gerencia determine que se llevara acabo el cambio de uso.

3) la gerencia proporcionara a cada propietario notificación por escrito de esto antes del inicio de su alquiler que la gerencia esta solicitando el cambio de uso ante las entidades gubernamentales o que el cambio de uso ha sido aprobado.

4) los requisitos de notificación para la cancelación del alquiler establecidos en las Secciones 798.56 y 798.57 deben cumplirse si el cambio propuesto es efectuado.

5) una notificación del cambio de uso propuesto presentado antes del 1 de enero de 1980, que se adapta a los requisitos en efecto en esa fecha será valida. Los requisitos para la notificación del cambio de uso propuesto impuesto por esta subdivisión será regido por la ley en efecto al momento que se presente esta notificación."

"**798.56(h)** el reporte requerido de acuerdo a las subdivisiones (b) y (l) de la Sección 65863.7 del Código Gubernamental se debe presentar a los propietarios o residentes de acuerdo al tiempo que se requiera en la subdivisión (g) de esta sección."

3.4 Ciudad de Oxnard

La ordenanza de la ciudad de Oxnard es, en algunas áreas, más específica que los requisitos del Código Gubernamental. La ordenanza requiere información demográfica específica de los Residentes afectados, incluyendo el tamaño de la familia, tiempo de residencia, edades, ingresos familiares y si los residentes reciben asistencia subsidiaria para la vivienda. Creemos que nuestros esfuerzos de enviar los cuestionarios y dar seguimiento cumplen con estos requisitos lo más adecuadamente posible sin forzar a los Residentes oponentes (*unwilling*) a proporcionar información.

4 RESIDENTES ELEGIBLES PARA REUBICACIÓN Y BENEFICIOS DE MITIGACION

El propósito de este Reporte del Impacto de Clausura es para investigar el impacto de la clausura del estacionamiento para casas móviles en los residentes desplazados del estacionamiento para encontrar vivienda adecuada dentro de un estacionamiento para casas móviles. El termino "Residente (*Resident*)" tiene un significado muy especial dentro del MRL, y es definido como "el propietario u otra persona que legalmente ocupa una casa móvil." El termino "Propietario (*Homeowner*)" es también específicamente definido en el MRL, como "una persona que tiene un alquiler en un estacionamiento para casas móviles bajo un contrato de alquiler." Por lo tanto, la cobertura de este Reporte del Impacto de Clausura esta limitado a esas personas que son los propietarios como es definido por el MRL. Las personas que no ocupan la vivienda como residencia actual de acuerdo al alquiler de MRL están excluidas de este reporte. El propósito principal de evaluar el impacto de la clausura del estacionamiento y la disponibilidad de los sitios de reubicación dentro de estacionamientos para casas móviles esta señalado en este reporte. Aunque no se requiere específicamente, este reporte además investiga los puntos suplementales que afectaran a los residentes desplazados durante el periodo de tiempo que su residencia este en el proceso de ser desmantelada, transportada y reinstalada. Estos puntos suplementales consisten en beneficios para hospedaje y alimentos, y también para la compañía de mudanzas. El propietario del estacionamiento esta preparado para exceder los requisitos mínimos especificados en el Código.

5 DESCRIPCION DEL ESTACIONAMIENTO

5.1 Planos de la Propiedad

Los planos de propiedad del estacionamiento están adjuntos como Exhibición "3" (*Exhibit 3*) en este Reporte.

5.2 Fotografías Aéreas

Una fotografía aérea del área esta adjunta como Exhibición "3" (*Exhibit 4*), el cual provee una perspectiva en el terreno afectado con relación a los usos de los terrenos adyacentes.

5.3 Operación del Estacionamiento y Alquiler

El estacionamiento consiste de 171 espacios. El estacionamiento opera como una comunidad "para todas las edades", sin restricciones en la edad de los inquilinos. El estacionamiento tiene una oficina y tres facilidades para lavandería. El estacionamiento fue construido en 1953 y expandido en 1957. Wagon Wheel ha operado por el dueño actual desde su adquisición en diciembre del 2004.

Fotografías de las residencias que ocupan estos espacios están disponibles en la Exhibición "5" (*Exhibit 5*).

5.4 Información de los Términos de Residencia

La información limitada de los antecedentes históricos en los archivos del Estacionamiento indican un promedio de alquiler de 11 años, siendo el alquiler más largo de 46 años y el alquiler mas corto de 4 meses. De las 141 residencias ocupadas, 41% de los ocupantes han residido en el estacionamiento un exceso de 10 años. 27% de los ocupantes han residido en el estacionamiento entre 5 y 10 años. El 32% restante de los ocupantes ha residido en el estacionamiento por menos de 5 años. La Exhibición "6" (*Exhibit 6*) muestra la información de los alquileres en basado en los espacios individuales.

De acuerdo a la información de registro y titulo mantenidos por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario (*Department of Housing and Community Development, HCD*) y el Departamento de Motores y Vehículos (*Department of Motor Vehicles, DMV*), un numero de estas residencias muestran que tienen un obstáculo en el titulo por otra entidad. Algunas de estas búsquedas de titulo pudieron regresar con información falsa como resultado de que los propietarios no informaron a HCD o DMV que sus préstamos han sido pagados. Para los residentes que actualmente tienen un préstamo sobre la casa móvil, deben comunicarse con su compañía de préstamos para hablar de sus opciones.

5.5 Información del Estado (*Status*) de Residencia

Mientras que los residentes responden los cuestionario y con entrevistas personales, mantendremos una base de datos de los inquilinos sujetos a las medidas de mitigación descritas en este reporte. Actualmente hay 32 espacios vacantes.

5.6 Residentes de Edad Avanzada y de Necesidades Especiales

Basado en la información de los Residentes que se nos ha proporcionados, hay 26 residentes de edad avanzada y 19 residentes que afirman tener necesidades especiales. Se ha intentado continuamente obtener información de estos residentes, y se espera que otros Residentes de edad avanzada y con necesidades especiales sean identificados.

6 DISPONIBILIDAD DE REEMPLAZO DE ESPACIOS ADECUADOS EN ESTACIONAMIENTOS PARA CASAS MOVILES DENTRO DE UN RADIO DE 150 MILLAS DE DISTANCIA

6.1 Mapa de 150 Millas en Radio

No existen guías en particular establecidas en el Código Gubernamental relacionadas a la distancia que debe considerarse para reubicar a los residentes desplazados. Este reporte contempla un radio de 150 millas de distancia de la propiedad. Un mapa del área con un radio de 150 millas a la redonda se proporciona en la Exhibición "7" (*Exhibit 7*). Al usar un radio de 150 millas, básicamente todos los condados del Sur de California están incluidos en la búsqueda. Específicamente, los Condados de Ventura, Los Ángeles, Santa Bárbara, Riverside, San Bernardino y Orange y porciones de los Condados de San Luís Obispo, Kern y San Diego se localizan dentro de las 150 millas en radio.

Hay un exceso de 2,060 estacionamientos para casas móviles localizados en este radio. Se circularon cuestionarios a todos los estacionamientos para casas móviles en el Condado de Ventura, así como a todos los estacionamientos para casas móviles en los condados que se localizan dentro de las 150 millas en radio. Una copia del cuestionario esta adjunto en la Exhibición "8" (*Exhibit 8*). Este cuestionario solicita información de los operadores de los estacionamientos acerca de la disponibilidad de espacios vacantes, las medidas de esos espacios, el alquiler y los requisitos del estacionamiento para que otras casas móviles puedan ubicarse en esos estacionamientos. Se ha establecido una base de datos para monitorear el inventario de espacios durante el proceso de la clausura. Adicionalmente, se ha contactado telefónicamente a un numero de estacionamientos seleccionados que sabemos tienen espacios vacantes y aceptan casas móviles usadas instalarse en el estacionamiento.

Existen muy pocos, si alguno, estacionamientos en los Condados de Ventura, Santa Bárbara, Los Ángeles, Orange y San Diego que aceptan casas móviles previamente habitadas para ubicarse en sus espacios. El mercado de vivienda en estos condados ha producido una condición donde los espacios están al precio máximo, y las casas previamente habitadas se deben comprar con la intención de sacarlas del espacio para poder instalar una casa nueva. En estas circunstancias, los estacionamientos no aceptaran casas previamente habitadas. El Estacionamiento Inland Empire y las áreas del desierto, tienen espacios disponibles en sus estacionamientos; sin embargo, el inventario de espacios vacantes ha disminuido en los últimos meses. Hay un exceso de 600 espacios vacantes que se han identificado en estas áreas, con requisitos variables en el año de fabricación y la condición de las casas que serán aceptadas en estos espacios vacantes. El Condado Kern tiene una abundancia relativa de espacios disponibles, sin embargo, los requisitos del año del modelo y la condición de las casas aun prevalece.

6.2 Casas Móviles de Renta y Venta en Estacionamientos de Alquiler

Las casas móviles son típicamente vendidas a comerciantes de casas móviles autorizados con licencia del HCD, o a agentes de Bienes Raíces con licencia del Departamento de Bienes raíces. En la mayoría de las áreas del mercado, el porcentaje más largo de casas vendidas son por comerciantes de casas móviles. Una lista de comerciantes de casas móviles en los condados dentro del radio de 150 millas de distancia esta adjunto en la Exhibición "9" (*Exhibit 9*).

El cuestionario además solicita información acerca de la disponibilidad de casas de alquiler en el estacionamiento. La Exhibición "10" (*Exhibit 10*) proporciona información acerca de la disponibilidad de casas móviles de alquiler.

6.3 Casas Móviles de Venta en Estacionamientos para Propietarios

Además hay varios estacionamientos para casas móviles dentro de un radio de 150 millas donde los residentes son propietarios o son propietarios como al estilo de los condominios. Estos estacionamientos también representan una alternativa de vivienda para los residentes desplazados de la propiedad. Una lista de estacionamientos donde los residentes son propietarios se proporciona en la Exhibición "11" (*Exhibit 11*).

7 DISPONIBILIDAD DE OTRAS VIVIENDAS

Los requisitos establecidos en el Código Gubernamental indican que el Reporte de Impacto de Clausura señale la reubicación de los residentes desplazados en el contexto de otros espacios para casas móviles. Debido a la severa falta de espacios vacantes en el área de los cuatro condados consistiendo de Ventura, Los Ángeles, Orange y San Diego, la reubicaron de las casas móviles existentes a otro espacio vacante de casas móviles en estos cuatro condados es, para toda intención y propósito, imposible. Como resultado de esto, los residentes desplazados pueden elegir buscar a otras formas de vivienda que incluyen Apartamentos y Condominios de alquiler, bienes raíces de venta, vivienda para personas de edad avanzada y posiblemente vivienda con asistencia de HUD. El consejero de reubicación estará preparado para hablar de estas opciones de vivienda alternativa con cada residente afectado. La Exhibición "12" (*Exhibit 12*) proporciona una lista de los apartamentos de de alquiler en el área. La Exhibición "13" (*Exhibit 13*) proporciona información acerca de asistencia para la vivienda de la Autoridad de Vivienda del Área del Condado de Ventura (*Area Housing Authority of the County of Ventura*) y la Exhibición "14" proporciona información similar para *Many Manons*, un grupo que promueve y provee vivienda económica para residentes del Condado de Ventura. Ambos de las organizaciones antes mencionadas actualmente tienen listas de espera substancialmente largas. Las personas que califican y están interesados deben actuar lo antes posible.

Adicionalmente, de acuerdo a los récords de la Ciudad, 126 casas de venta para familias de bajos y moderados recursos económicos estarán disponibles en Marzo del 2007. La compañía *Shea Homes* espera completar 30 viviendas a precio económico en el desarrollo residencial *Riverpark* para el mes de diciembre del 2006; el desarrollo residencial Hacienda Guadalupe, anticipa completar 26 viviendas a precio económico para marzo del 2007; y la compañía *Shea Homes* espera completar 70 viviendas adicionales en el desarrollo residencial *Riverpark* para familias de recursos bajos-moderados para marzo del 2007.

En octubre del 2006, la compañía *Shea Homes* confirmo su interés de trabajar con *Oxnard Village Investments LLC* y la Corporación *Cabrillo Economic Development (CEDC)* y presentar las 30 viviendas a precio económico a los residentes del *Wagon Wheel Trailer Lodge* que se completaran en el mes de diciembre.

Con el acuerdo, *CEDC* asistirá a los residentes durante el proceso del préstamo y aprobación de la Ciudad; y la Oficina de Ventas *Shea Destinación* y Servicios de *Escrow Shea* administraran el proceso de escrow. Esto es muy significativo por la proximidad del *Riverpark* al *Wagon Wheel*, y el hecho de que *CEDC* es en primer lugar, experta en ayudar a las familias en los condados de Ventura y Santa Bárbara para alcanzar su meta de comprar casa.

8 ANALISIS DEL COSTO DE REUBICACIÓN

8.1 Costo de reubicación de casas móviles típicas al sitio alterno.

A diferencia de los vehículos recreacionales, las Casas Móviles son generalmente trasladadas una vez en su lapso de vida, de la fabrica al lugar para establecer la residencia. Una vez entregada en el sitio, la casa es "accesorizada" con varios accesorios tales como una cochera con sombra, escalones, patio, patio con sombra, bordeado y bodegas portables. Después de que se instalen los accesorios, se requiere que el jardín del espacio sea consistente con las reglas y regulaciones del estacionamiento. Como se puede comprobar por una revisión de fotografías de las residencias afectadas, la Exhibición "5" (*Exhibit 5*), la mayoría de las residencias tiene numerosos accesorios y otras modificaciones que se han efectuado en el transcurso de los años. La adición de las mejoras del lugar, tales como sombras, enramadas y patios cubiertos de maya, complican la tarea de reubicar la residencia a un sitio nuevo, ya que estas adiciones no se prestan para moverse y reinstalarse en la nueva localidad.

Una cantidad de contratistas que fueron contactados no pudieron dar un presupuesto de la reubicación de estas residencias debido a la antigüedad y condición de las residencias. De los tres presupuestos que se obtuvieron, todos tenían limitaciones en la cantidad de proporcionar para los costos relacionados a la desmantelizcion y reubicación de casas normales de doble ancho y de ancho sencillo. Cada uno de los negocios que proporcionaron un presupuesto, indicaron que se necesita hacer una inspección detallada del interior y exterior, antes de finalizar el costo para reubicar la residencia. Los contratistas describen a la antigüedad y condición como factores que limitan severamente la re-habitación de la mayoría de las residencias. Por lo tanto las cantidades utilizadas en este reporte representan el promedio de los números presentados por los contratistas con las condiciones limitadas especificadas por cada uno de los contratistas.

Una copia de los presupuestos proporcionados por los contratistas esta adjunta como Exhibición "15" (*Exhibit 15*). La siguiente relación resume los costos de reubicación de los tres presupuestos recibidos. Debido a la dificultad relativa de reubicar vehículos recreacionales, serán sujetos a beneficios de reubicación por separado.

COMPAÑÍA	ANCHO SENCILLO	DOBLE ANCHO
Pacific MH Construcción	$11,250.00	$14,600.00
Horizon MH Service		$11,654.00
Inland MH Service	$13,500.00	$17,250.00
Promedio	$12,375.00	$14,501.33

Estas propuestas incluyen la instalación de nuevas bordeados de vinil una vez que la residencia sea instalada, lo cual representa una mejora para la casa móvil.

Aunque la casa móvil sea mejorada por la instalación del nuevo borde, no se hará ningún ajuste por esta adición. Generalmente es imposible de mover una bodega portable sin causar daño significante a la bodega, así es que las cantidades para la reubicación incluyen la cantidad de $400 para remplazar la bodega portable, la cual debe ser suficiente para adquirir una bodega de 8' x 10'. (Vea Exhibición "16" (Exhibit 16"). Adicionalmente, se ha agregado un complemento de $500 para el jardín, a el costo total de la reubicación, el cual cubrirá el costo del jardín del área de enfrente del espacio de reubicación.

La siguiente relación representa el total de los costos de reubicación incluyendo estos complementos hechos para la bodega portable y el jardín.

LISTA	ANCHO SENCILLO	DOBLE ANCHO
Desmantelación y Re-instalación	$12,375.00	$14,501.33
Bodega Portátil	$400.00	$400.00
Cantidad para Jardinería	$500.00	$500.00
Total	$13,275.00	$15,401.33

8.2 Costo de reubicación de vehículos recreacionales típicos al sitio alterno.

Los vehículos para recreación son, por diseño, acondicionados para transportación. Estos vehículos no fueron diseñados para ser utilizados como residencia principal. Debido a su origen, no están sujetos a los beneficios de reubicación como las casas móviles. En cada caso, algunos propietarios de vehículos para recreación afectados pueden ser elegibles para bodegas portables si actualmente tienen un tipo de bodega que no es posible transportar.

9 COSTOS ADICIONALES DE LA REUBICACION

En adición a los costos asociados con la reubicación de la residencia, hay otros costos para los residentes desplazados aparte de los costos de la mudanza de la residencia a su nueva localidad. Estos costos incluyen el hospedaje mientras los residentes desplazados de sus residencias, alimentos durante este periodo, gastos imprevistos mientras están fuera de la residencia y la mudanza de los muebles y artículos personales.

9.1 Hospedaje.

El Servicio de Remesas Internas (*Internal Revenue Service, IRS*) publica una guía titulada *Per Diem Rates*, Publicación 1542, la cual proporciona guías para los reembolsos diarios. La guía proporciona una tarifa para hospedaje de $100 por noche en el área del Condado de Ventura. Varios moteles locales tienen precios de $100 por noche. Una lista de los moteles dentro de un radio de 10 millas esta disponible en la Exhibición "17" (*Exhibit 17*).

9.2 Alimentos.

La misma guía del *IRS* proporciona una cantidad diaria máxima para alimentos de $51 por persona. Esta cantidad de $51 diaria aplicara para cada integrante de la familia.

Por lo tanto basado en las tarifas diarias, la siguiente tabla representa la cantidad por día para una familia dado el número de personas en esa familia.

NUMERO DE PERSONAS EN LA FAMILIA	BENEFICIO DIARIO (HOSPEDAJE Y ALIMENTOS)
1	$151.00
2	$202.00
3	$253.00
4	$304.00

9.3 Traslado de Muebles y Artículos Personales

El contenido de la casa móvil debe ser trasladado antes de la reubicación de la casa móvil. Por lo tanto, se deben considerar los servicios de una compañía de mudanzas para adaptarse al transporte de los muebles y artículos personales de los residentes a la nueva localidad. Para los propósitos de este análisis, una casa móvil de capacidad angosta (*single-wide*) fue considerada con dos recamaras y una casa móvil con capacidad doble ancho (*double-wide*) fue considerada con tres recamaras. Estos cálculos fueron atenidos de tres compañías de mudanza y esos cálculos están reflejados en la "Exhibición "18". El calculo del costo aproximado para un traslado de dos-recamaras fue de $617.50 y el costo promedio para una recamara de tres-recamaras fue de $846.08.

10 MEDIDAS DE MITIGACION DE REHUBICACION.

El propietario del estacionamiento esta enterado del impacto significativo que la clausura del estacionamiento puede causar a los residentes que residen en el. Estos residentes realizaran decisiones importantes en los próximos meses. El dueño del estacionamiento se compromete a hacer todo en su poder para asegurar que la vía de información este abierta y que los residentes reciban la información que es de importancia para ellos. El estacionamiento publicara un boletín informativo por lo menos trimestralmente, que mantendrá a los residentes actualizados del proceso de clausura. Adicionalmente, el estacionamiento llevara acabo seminarios para hablar de otras opciones de vivienda. Por ultimo, el estacionamiento empleara los servicios de un consejero de reubicación que estará disponible para reunirse con los residentes individualmente para hablar de las circunstancias individuales.

Es muy probable que un número de residentes afectados decidan no reubicar sus casas móviles y decidan una de las otras opciones a su disponibilidad. Los residentes pueden decidir comprar una casa móvil en otro estacionamiento, alquilar un departamento o trasladarse a un sitio para personas de edad avanzada (*seniors*). Estas circunstancias se tomaron en consideración cuando se desarrollaron las medidas de mitigación proporcionadas en este reporte. Las guías establecidas en el Código Gubernamental §65863.7(e), provee que los pasos requeridos para proporcionar beneficios no deben exceder los costos razonables de reubicación.

El propietario del estacionamiento ha desarrollado cinco Opciones de Beneficios los cuales serán disponibles para todos los residentes afectados del estacionamiento. Estas Opciones de mitigacion serán comunicadas a cada residente afectado por una notificación por escrito, con un seguimiento personal para asegurar que cada residente esta enterado de sus opciones. Los propietarios de vehículos recreacionales estarán limitados a los beneficios indicados en la sección 10.5.

Sin importar cual Opción de Mitigacion el residente escoja, el propietario del estacionamiento se asegurara de que haya recursos disponibles que ayudaran a los residentes a informarse de las decisiones relacionadas a sus opciones de vivienda. El estacionamiento intentara encontrar a otras personas que estén interesadas en comprar sus residencias y transportarlas fuera del estacionamiento. El estacionamiento además intentara actuar como un intermediario entre los residentes y los acreedores de sus residencias, en el caso que los haya. El estacionamiento ayudara al programar varios eventos que enfrentaran los residentes como parte de la reubicación.

Lo siguiente representa una descripción general de las Opciones de Mitigación que el propietario del estacionamiento hará disponible para los residentes afectados. El propietario del estacionamiento esta dispuesto a iniciar Acuerdos de Reubicación Voluntaria por escrito con cada residente desplazado que comienzan los términos y condiciones especificas del acuerdo entre el estacionamiento y el residente.

10.1 Opción 1: Mitigacion Estatal Requerida para Reubicar Casas Móviles

La Opción 1 es derivada del Código Gubernamental y propone el pago de los costos razonables de reubicación para trasladar al residente y su casa móvil a otro estacionamiento de casas móviles dentro de un radio de 150 millas. El rango de pagos se muestra en la siguiente tabla. El rango bajo para ambas, capacidad angosta y capacidad doble de anchura, esta basado en una familia de un integrante y el alto rango representa el pago de una familia de cuatro integrantes. La única variación en estos cálculos es la tarifa por día para miembros adicionales de la familia. Las cantidades por día son esas indicadas en la Publicación 1542 del IRS, Mayo 2005 (*IRS Publication 1542, May 2005*) (Exhibición "19").

Los costos para estos traslados están detallados a continuación:

LISTA	ANCHO SENCILLO	DOBLE ANCHO
Desmantelacion y Re-instalación	$12,375.00	$14,501.33
Bodega Portátil	$400.00	$400.00
Cantidad para Jardineria	$500.00	$500.00
Cantidad para Mudanza	$651.00	$890.00

CANTIDAD POR DÍA		
Numero aproximado de Días	7	10
1 Persona $151/día	$1,057.00	$1,510.00
2 Personas $202/día	$1,414.00	$2,020.00
3 Personas $253/día	$1,771.00	$2,530.00
4 Personas $304/día	$2,218.00	$3,040.00

RANGOS DE MITIGACION	ANCHO SENCILLO (SINGLE WIDE)	DOBLE ANCHO (DOUBLE WIDE)
Rango de Mitigacion Bajo	**$14,983.00**	**$17,801.33**
Rango de Mitigacion Alto	**$16,054.00**	**$19,331.33**

Esta opción estará disponible a esos propietarios que encuentren espacio apropiado para reubicación dentro de otro estacionamiento para casas móviles y decidan mover su casa móvil a ese espacio. Esta opción no esta disponible a propietarios de vehículos recreacionales o vehículos para viaje (*travel trailers*).

10.2 <u>Opción 2:</u> Pago de costos razonables de reubicación en la Opción 1 y el residente vende la casa a un tercer grupo que trasladara la residencia fuera del estacionamiento. La Gerencia del estacionamiento efectuara el pago al propietario de la residencia cuando la casa sea removida del estacionamiento.

Bajo esta opción, el propietario recibirá la cantidad completa de los beneficios de reubicación la cual se le ofrecerá si trasladan su residencia a una localidad alterna, además tienen la oportunidad de obtener el valor mínimo (*salvage*) de la residencia cuando se venda a otras personas que la sacaran del estacionamiento. La siguiente relación muestra los pagos de bajo y alto rango para los pagos disponibles para los propietarios bajo esta Opción. Por favor note que las sumas en esta tabla son las mismas en la Opción 1.

LISTA	ANCHO SENCILLO	DOBLE ANCHO
Desmantelación y Re-instalación	$12,375.00	$14,501.33
Bodega Portátil	$400.00	$400.00
Cantidad para Jardinería	$500.00	$500.00
Cantidad para Mudanza	$651.00	$890.00

CANTIDAD POR DÍA		
Numero aproximado de Días	7	10
1 Persona $151/día	$1,057.00	$1,510.00
2 Personas $202/día	$1,414.00	$2,020.00
3 Personas $253/día	$1,771.00	$2,530.00
4 Personas $304/día	$2,218.00	$3,040.00

RANGO DE MITIGACION	ANCHO SENCILLO (SINGLE WIDE)	DOBLE ANCHO (DOUBLE WIDE)
Rango de Mitigacion Bajo	**$14,983.00**	**$17,801.33**
Rango de Mitigacion Alto	**$16,054.00**	**$19,331.33**

Los propietarios que escojan esta Opción serán los que han elegido no mover sus casas móviles a un espacio apropiado en otro estacionamiento para casas móviles. Estos propietarios escogerán cambiarse a un tipo de vivienda alternativa tal como un departamento, un condominio, o una residencia familiar, residencia para personas de edad avanzada y quizás otra casa móvil.

Existe la posibilidad bajo esta Opción, de que el propietario extienda sus beneficios de reubicación tomando las medidas de mitigacion ofrecidos por el estacionamiento más las ganancias de la venta de la residencia a otra persona que la removerá. Para los propietarios que escojan esta Opción, el estacionamiento actuara como intermediario para presentar a los vendedores de las residencias con los compradores de terceras entidades. El estacionamiento no cobrara ningún costo a los vendedores por este servicio. Esta opción no esta disponible para los propietarios de vehículos recreacionales o vehículos para viaje.

10.3 Opción 3: Vender la residencia al estacionamiento, recibir beneficios de alquiler por seis meses y desaojar la propiedad al término del periodo de recibir los beneficios de alquiler gratis.

Bajo esta opción, el estacionamiento acordara comprar la residencia del propietario por 85% de la cantidad establecida en la Opción 1. El propietario entonces podrá residir en la residencia sin pago de alquiler por un periodo de seis meses después de la compra hecha por el Estacionamiento. El propietario antiguo iniciara un contrato de alquiler con el Estacionamiento para alquilar la residencia por el periodo de seis meses, y asumir el papel de "Inquilino" (*Renter*) en el Estacionamiento. Si el antiguo propietario, ahora un "Inquilino", se sale de la residencia dentro de un periodo de seis meses, no se cobrara la cantidad por el alquiler. Si el antiguo propietario no se sale de la residencia dentro del periodo de seis meses, la cantidad por el alquiler acumulada se debe pagar y el antiguo dueño deberá la cantidad del alquiler por cada mes que permanecieron en posesión después de la expiración del periodo de seis meses. Esta Opción estará disponible a los propietarios por un periodo de seis meses de la fecha de la notificación de la clausura del estacionamiento. Si no seleccionan esta Opción dentro de seis meses, no estará disponible después. Esta opción no esta disponible para los propietarios de vehículos recreacionales o vehículos para viajar.

10.4 Opción 4: La Gerencia del estacionamiento compra la residencia al Valor del Libro NADA (*NADA Book Value).*

Bajo esta opción, el Estacionamiento comprara la residencia por el precio de venta completo de la residencia especificada en la guía NADA (nota 3, parte inferior de esta pagina) para las residencias localizadas dentro de un estacionamiento justo en California, mas una cantidad de en bono por $2500.00. El estacionamiento comprara estas residencias directamente de los propietarios, que en ese tiempo se requiere que los propietarios otorguen posesión de la casa y salgan del Estacionamiento. Esta opción no esta disponible para los propietarios de vehículos recreacionales o vehículos para viajar.

3 La guía de la Asociación Nacional de Comerciantes de Automóviles (*National Automobile Dealers Association)* "NADA" algunas veces referida como el "Libro Azul" (*Blue Book)* es aceptada por la indrustria de viviendas manufacturadas y agencias de gobierno como una manera estandar de evaluar las casas môviles. La Exhibición 20 contiene un resumen del valor propuesto por la NADA para las casas móviles donde existe información disponible. Estos valores son presupuestos que contienen el promedio del valor de los accesorios de la casa móvil que se derivan de muestras de accesorios asociados con 20 casas móviles del estacionamiento. En el evento de que un propietario seleccione la Opción 4, será necesario en ese caso y en cada caso en particular, que se determine el valor de los accesorios de la residencia por accesorios realmente asociados con la residencia del propietario antes de que se establezca el precio de compra final.

10.5 Opción 5: Beneficios de mitigacion para Vehículos Recreacionales

Bajo esta opción, los propietarios de vehículos recreacionales tendrán derecho a tres días de beneficios diarios y $500 de gastos de transporte. Cualquier residente que no pueda transportar las bodegas portátiles también recibirán la cantidad de $400 para el reemplazo de la bodega portátil.

CANTIDAD POR DÍA	
Numero Aproximado de Días	3
1 Persona $151/día	$453.00
2 Personas $202/día	$606.00
3 Personas $253/día	$759.00
4 Personas - $304/día	$912.00

11 LISTA DE EXPOSICIONES (*Exhibits*)