

RESOLUTION NO. 21-070

A RESOLUTION OF THE CITY COUNCIL OF THE CITY OF CARSON, CALIFORNIA, MODIFYING, PURSUANT TO CARSON MUNICIPAL CODE §9173.4(C)(2)(b), THE DECISION OF THE CARSON PLANNING COMMISSION ADOPTING PLANNING COMMISSION RESOLUTION NO. 21-2708 CONDITIONALLY APPROVING RELOCATION IMPACT REPORT NO. 04-19 FOR MITIGATION OF RELOCATION IMPACTS OF CLOSURE OF RANCHO DOMINGUEZ MOBILE ESTATES, BY IMPOSING ADDITIONAL RELOCATION IMPACT MITIGATION MEASURES, ALTERING THE PROOF OF PURCHASE PRICE REQUIREMENTS, AND MAKING OTHER SPECIFIED MINOR MODIFICATIONS, AND AFFIRMING THE DECISION IN ALL OTHER RESPECTS.

WHEREAS, on April 27, 2021, the Carson Planning Commission adopted Planning Commission Resolution No. 21-2708 (“the Planning Commission Resolution”), approving RIR No. 04-19 subject to the “Conditions of RIR No. 04-19” set forth in Exhibit “D” attached thereto (collectively, the “Planning Commission Decision”), related to determination of the measures required to be taken by the property owner, Carter-Spencer Enterprises, LLC (“Park Owner”), to mitigate the adverse impacts of its proposed closure of the Rancho Dominguez Mobile Estates mobilehome park (the “Park”) on the ability of the residents to be displaced to find alternative housing; and

WHEREAS, the Planning Commission Decision was appealed by Mayor Pro Tem Jim Dear pursuant to Carson Municipal Code (“CMC”) Sections 9128.21(F) and 9173.4 on April 28, 2021 (the “Appeal”). The Appeal was complete as filed, and was accepted as complete on May 5, 2021; and

WHEREAS, on June 1, 2021, pursuant to CMC Sections 9128.21(F) and 9173.4, the City Council conducted a duly noticed public hearing on the Appeal, during which it received and considered written and oral public comments. The City Council continued the public hearing to June 16, 2021. On June 16, 2021, the City Council received and considered further written and oral public comments, and continued the public hearing to July 15, 2021. On July 15, 2021, the Council received and considered further written and oral public comments and completed the public hearing.

NOW THEREFORE, THE CITY COUNCIL OF THE CITY OF CARSON DOES HEREBY FIND, DETERMINE, AND RESOLVE AS FOLLOWS:

SECTION 1. The foregoing recitals are true and correct, and are incorporated herein as findings of fact.

SECTION 2. The City Council finds that the appeal of the Planning Commission Decision, including any consideration of or action upon RIR No. 04-19, is not subject to review under the California Environmental Quality Act (“CEQA”) because neither RIR

No. 04-19 nor the City's action thereon constitutes a "project" within the meaning of CEQA. (Pub. Res. Code §21065; 14 CCR §15378). The City's action on the RIR does not have the potential for resulting in either a direct physical change in the environment, or a reasonably foreseeable indirect physical change in the environment. The City's consideration of the RIR and this appeal relates only to the determination of the measures required to be taken by the applicant to mitigate the adverse impacts on Park residents who will be displaced by the closure of the Park, as authorized and required by applicable law. Additionally, approval of the RIR does not constitute "approval" of any "project" for purposes of CEQA, because the RIR is not a project, and because approval of the RIR does not commit the City to a definite course of action or foreclose options or alternatives in regard to any project intended to be carried out by any person, including the applicant, with respect to the subject property or any other property, and because it does not constitute a commitment to issue or the issuance of a discretionary contract, grant, subsidy, loan, or other form of financial assistance, lease, permit, license, certificate, or other entitlement for use of a project (14 CCR §15352).

SECTION 3. After review of the Planning Commission Decision and all relevant documentation in the administrative record, the City Council finds that additional measures as set forth in this Section 3, beyond those required by the Planning Commission Decision, are necessary to be taken by the Park Owner to mitigate the adverse impacts of the Park's closure on the ability of displaced Park residents to find adequate housing in another mobilehome park, pursuant to Gov't Code Section 65863.7(e)(2), and to constitute reasonable measures to be taken by the Park Owner to mitigate the adverse impact of the Park's closure on the ability of the Park residents to be displaced to find alternative housing, pursuant to CMC Section 9128.21(E). The Council further finds that the Planning Commission Decision, with the additional measures and modifications detailed in this Section 3 incorporated, constitutes a replacement and relocation plan that adequately mitigates the impact upon the ability of the displaced Park residents to find adequate housing in a mobilehome park, pursuant to Gov't Code Section 65863.7(a)(1).

Based on the foregoing, the City Council hereby modifies, pursuant to CMC Section 9173.4(C)(2)(b), the Planning Commission Decision as follows: (1) the RIR approval granted pursuant to the Planning Commission Resolution, as modified by this City Council Resolution, shall take effect immediately upon adoption of this City Council Resolution and shall remain in effect for four years pursuant to CMC Section 9128.21(I), subject to the Amended Conditions of RIR No. 04-19 attached hereto as Exhibit "A;" this provision supersedes the last sentence of Section 4 of the Planning Commission Resolution to the contrary; and (2) the Conditions of RIR No. 04-19 are hereby amended to read in full as shown in Exhibit "A," attached hereto and incorporated herein by reference; the changes are shown in redline, and a non-exhaustive overview of the changes is as follows:

- A.** Condition No. 1 is amended to provide that the terms "Resolution" and "Resolution Effective Date," as such terms and their associated references are defined and used in the Conditions of RIR No. 04-19 (as amended) with

respect to setting or determining the timing of the various rights or obligations detailed therein, shall mean and refer to this City Council Resolution and the date of effectiveness hereof pursuant to Section 5 of this Resolution, respectively, rather than to the Planning Commission Resolution.

- B.** Condition No. 2 is amended to provide that the earliest possible date of Park closure (i.e., the earliest date on which the Park Owner may compel residents to vacate the Park) shall be three years from the effective date of this Council Resolution, rather than the one year provided in the Planning Commission Decision. However, as stated in Condition No. 12, the Notice of Termination (as defined therein) may issue as early as six (6) months prior to the earliest possible date of Park closure (i.e., 18 months following the effective date of this Council Resolution). Additionally, Conditions No. 10(a)(iv) and 10(b)(vii) (renumbered from 10(b)(viii)) are amended to specify that the relocation specialist shall be available to assist Eligible Resident Owners commencing immediately upon the Resolution Effective Date.
- C.** Condition No. 10(a)(v) is amended to increase the rent differential subsidy benefit term for Eligible Resident Owners who are subject to Option A from one year to terms that are equivalent to the tiered approach imposed under Option B, as discussed in the paragraph F, below.
- D.** Condition No. 10(b)(i) is amended to: (1) modify the proof of purchase price documentation requirements to reflect a more precise and reliable standard of "Sufficient Documented Proof" for purposes of establishing entitlement to a Purchase Price Payment in lieu of an Appraised Value Payment (as such terms are defined in Condition No. 10(b)(i); and (2) make certain modifications to the types of outstanding obligations on a mobile home that, where present, would result in deductions that would be incorporated/factored into calculation of an Eligible Resident Owner's Appraised Value Payment or Purchase Price Payment where the Eligible Resident Owner chooses to transfer the mobile home to the Park Owner in order to have the Park Owner be responsible for removal and disposition of the mobile home, and clarify that no such deductions would be made if the Eligible Resident Owner chooses not to transfer the mobile home to the Park Owner (and to therefore instead become responsible for removal and disposition of the mobile home), consistent with Condition No. 10(b)(v).
- E.** Prior Condition No. 10(b)(ii) is deleted as having been supplanted by the rent differential subsidy benefit imposed, as discussed in paragraph C, above, and paragraph F, below.
- F.** Condition No. 10(b)(vi) (renumbered from 10(b)(vii)) is amended to increase the term of the rent differential subsidy benefit for Eligible Resident Owners under Option B from the one year provided in the Planning Commission Decision to the applicable term set forth below with respect to the tenancy in

the rental housing alternative, and to clarify that such payments shall be made in accordance with Condition No. 17:

- For Eligible Resident Owners who receive \$40,000 or more pursuant to Condition No. 10(b)(i) (i.e., from their Appraised Value Payment or Purchase Price Payment, as applicable): 2 years;
 - For Eligible Resident Owners who receive \$30,000 – \$39,999.99 pursuant to Condition No. 10(b)(i): 2.5 years;
 - For Eligible Resident Owners who receive \$20,000 – \$29,999.99 pursuant to Condition No. 10(b)(i): 3 years;
 - For Eligible Resident Owners who receive \$10,000 – \$19,999.99 pursuant to Condition No. 10(b)(i): 3.5 years;
 - For Eligible Resident Owners who receive less than \$10,000 pursuant to Condition No. 10(b)(i): 4 years.
- G.** Condition No. 10(c) is amended to revise the definition of “Eligible Home Renter” to refer to those residents who occupy a Park-owned mobilehome and are named on its lease agreement with the Park Owner as of the effective date of this Resolution, rather than as of the date the RIR was filed with the City.
- H.** Condition No. 10(d) is amended to add a new subparagraph (iv), and to renumber subsequent subparagraphs, to expressly provide that one of the functions of the relocation specialist shall be to “identify any and all available affordable housing resources and wait lists for properties located within a reasonable distance from the Park, and assist residents with applying or signing up for same as applicable for each resident who requests such assistance.”
- I.** Condition No. 18 is amended to include within the scope of the adjusted appraisal process any characteristic of a mobile home that may have been erroneously or inaccurately reported, omitted, or inadequately accounted for in the Brabant appraisal, in addition to the upgrades or improvements already referenced in the condition, to more properly reflect the intent and purpose of ensuring that any errors, omissions or inaccuracies in the Brabant report, whether resulting from the lack of interior inspections or any other cause, may be addressed via the adjusted appraisal process that residents may apply for as delineated in Condition No. 18.
- J.** Condition No. 19 is amended to add disputes regarding whether proof of purchase price documentation submitted constitutes Sufficient Documented Proof of a claimed purchase price (for purposes of establishing entitlement to a Purchase Price Payment under Option B), to the list of types of disputes that are within the jurisdiction of the Special Master to decide.

K. A new Condition No. 22 is added to provide that if the Park Owner develops the property on which the Park is currently located with housing after closing the Park pursuant to this Resolution, each Eligible Resident Owner shall be given a right of first refusal in the future housing development.

L. Prior Condition No. 22 is renumbered to Condition No. 23.

SECTION 4. Except as provided in Section 3 of this Resolution, the Planning Commission Decision is affirmed in all respects.

SECTION 5. This Resolution shall be effective immediately upon its adoption.

SECTION 6. The City Clerk shall certify to the passage and adoption of this Resolution and enter it into the book of original Resolutions.

[signatures on the following page]

PASSED, APPROVED and ADOPTED this 15th day of July, 2021.

Lula Davis-Holmes, Mayor

ATTEST:

John W. Carroll, Sr., Chief Deputy City Clerk

APPROVED AS TO FORM:

Sunny K. Soltani, City Attorney

STATE OF CALIFORNIA)
COUNTY OF LOS ANGELES) ss.
CITY OF CARSON)

I, John W. Carroll, Sr., Chief Deputy City Clerk of the City of Carson, California, do hereby certify that the whole number of members is four; that the foregoing resolution, being Resolution No. 21-070, was duly and regularly adopted by said City at a special meeting duly held on the 15th day of July 2021, and that the same was passed and adopted by the following vote:

AYES: COUNCIL MEMBERS:

NOES: COUNCIL MEMBERS:

ABSTAIN: COUNCIL MEMBERS:

ABSENT: COUNCIL MEMBERS:

By: _____
Chief Deputy City Clerk

EXHIBIT "A"

AMENDED CONDITIONS OF RIR NO. 04-19

EXHIBIT “~~AD~~” TO RESOLUTION NO. 21-070

AMENDED CONDITIONS OF RIR NO. 04-19

1. The property owner and applicant shall execute and record a certificate of acceptance of these conditions within 30 days of the date of effectiveness of ~~Planning Commission~~ Resolution No. 21-~~0702708~~ (the “Resolution”), approving RIR No. 04-19 (the “RIR”) on the terms set forth in the Resolution and subject to these conditions. Pursuant to Section 5 of the Resolution, the Resolution is effective immediately upon its adoption, on June 16, 2021 (the “Resolution Effective Date”).
2. ~~Pursuant to Section 4 of the Resolution, the~~ The earliest possible date of Park closure (i.e., the earliest date on which the Park Owner may compel residents to vacate the Park pursuant to the Approved RIR (as defined below), subject to compliance with these conditions) shall be ~~one~~ three years from the Resolution Effective Date ~~as defined in Section 4 of the Resolution~~ (the “Earliest Possible Closure Date”).
3. The RIR approval that is the subject of these conditions may not be transferred or assigned without the prior written consent of the Director, which may be withheld only if the proposed transferee is financially insolvent or otherwise incapable of fulfilling these conditions.
4. The property owner and applicant, and their successors and assigns (“Park Owner”) shall comply with all applicable state and local laws and regulations, and these conditions, in connection with implementation of the RIR, including with respect to all required relocation impact mitigation measures.
5. Any proceeding for revocation of the RIR approval that is the subject of these conditions shall be initiated and conducted in accordance with Carson Municipal Code (“CMC”) Section 9128.21(I)(3).
6. Any modification of these conditions, including additions or deletions, may be considered upon filing of an application by the Park Owner in accordance with CMC Section 9173.1. Notwithstanding the foregoing, any modification of relocation impact mitigation measures subsequent to adoption of the Resolution shall be processed in accordance with CMC Section 9128.21(G).
7. If any of these conditions alters a commitment made by the Park Owner in another document, the conditions enumerated herein shall take precedence unless superseded by a Development Agreement, which shall govern over any conflicting provisions of any other approval. These conditions shall prevail and supersede over any conflicting provisions of the RIR to the extent of a conflict.
8. All approvals by City, unless otherwise specified, shall be by the head of the department requiring the condition. Unless otherwise specified herein, all agreements, deposits and other documents required herein where City is a party shall be in a form approved by the City Attorney. The Park Owner shall pay the cost for review and approval of such agreements and deposit necessary funds pursuant to the Reimbursement Agreement entered into between the City and Park Owner dated July 15, 2020 (“Reimbursement Agreement”).
9. Park Owner, and each of them, for themselves and their successors in interest (“Indemnitors”), agree to defend, indemnify and hold harmless the City of Carson, its agents, officers, and employees, and each of them (“Indemnitees”), from and against any and all claims,

liabilities, damages, losses, costs, fees, expenses, penalties, errors, omissions, forfeitures, actions, and proceedings (collectively, "Claims") against Indemnites to attack, set aside, void, or annul the RIR approval that is the subject of these conditions, and any Claims against Indemnites which are in any way related to Indemnites' review of or decision upon the RIR (including without limitation any Claims related to any finding, determination, or claim of exemption made by Indemnites pursuant to the requirements of the California Environmental Quality Act), and any Claims against Indemnites which are in any way related to any damage or harm to people or property, real or personal, arising from consideration or approval of the RIR or Indemnitors' operations related thereto or in furtherance thereof. The City will promptly notify Indemnitors of any such claim, action or proceeding against Indemnites, and, at the option of the City, Indemnitors shall either undertake the defense of the matter or pay Indemnites' associated legal costs, or shall advance funds assessed by the City to pay for the defense of the matter by the City Attorney. In the event the City opts for Indemnitors to undertake defense of the matter, the City will cooperate reasonably in the defense, but retains the right to settle or abandon the matter subject to Indemnitors' consent, which consent shall not be unreasonably withheld. In the event the City undertakes defense of the matter, Indemnitors shall provide a deposit to the City in the amount of 20% of the City's estimate, in its reasonable discretion, of the cost of litigation, and shall make additional deposits as requested by the City to keep the deposit at such level. If Indemnitors fail to provide or maintain the deposit, Indemnites may abandon defense of the action and Indemnitors shall pay all costs resulting therefrom and Indemnites shall have no liability to Indemnitors.

10. Park Owner shall perform the relocation impact mitigation measures set forth in the RIR as approved with modifications pursuant to the Resolution, including these conditions (the "Approved RIR"), in accordance with the procedures, terms, conditions and requirements set forth in the Approved RIR. The required relocation impact mitigation measures include but are not limited to the following:

- a. (Option A) In situations where it is feasible to relocate a mobile home to an available space in a comparable mobilehome park within a reasonable distance of the Park, payment will be provided as set forth below to Eligible Resident Owners or their successors-in-interest (Eligible Resident Owners are registered owner(s) of the mobilehome with title, or trustors or beneficiaries of living trusts holding title to the mobilehome or holding a life estate in the mobilehome, whose mobilehome was located in the Park and who resided in the mobilehome as of the Effective Date of the Resolution):
 - i. Reimburse the actual cost to relocate the mobile home, including without limitation, to disassemble, transport, reassemble and level the mobile home and all permitted moveable accessory structures (awnings, skirting, porches, carports, storage structures, skirting, etc.) to another mobile home park within a reasonable distance of the Park. Transportation of the mobile home will be arranged by the relocation specialist and provided by a licensed, bonded and insured mover, who will disconnect and reconnect all utilities and obtain all required permits;
 - ii. Payment of moving costs associated with moving all personal property, allowance to be determined based on the most current federal fixed move

schedule for the state of California and the size of the displacement dwelling and/or professional mover bids;

- iii. Payment up to \$1,500 for necessary modifications to the mobile home to accommodate a handicapped or disabled person within the replacement park, if the current mobile home has already been modified;
- iv. Services of a relocation specialist, commencing immediately upon the Resolution Effective Date, to assist owners through aspects of the relocation to include, but not be limited to, explaining options and relocation assistance program details, identifying replacement units, coordinate moving arrangements and payment of benefits, not to exceed eight hours of assistance from the relocation specialist.
- v. Payment of a lump sum to compensate for any differential between rental rates at the Park and the new mobile home park during the applicable time period set forth below with respect to first year of the new tenancy:-

- For Eligible Resident Owners who would have received \$40,000 or more pursuant to Condition No. 10(b)(i) if they had been subject to Option B: 2 years;
- For Eligible Resident Owners who would have received \$30,000 – \$39,999.99 pursuant to Condition No. 10(b)(i) if they had been subject to Option B: 2.5 years;
- For Eligible Resident Owners who would have received \$20,000 – \$29,999.99 pursuant to Condition No. 10(b)(i) if they had been subject to Option B: 3 years;
- For Eligible Resident Owners who would have received \$10,000 – \$19,999.99 pursuant to Condition No. 10(b)(i) if they had been subject to Option B: 3.5 years;
- For Eligible Resident Owners who would have received less than \$10,000 pursuant to Condition No. 10(b)(i) if they had been subject to Option B: 4 years.

When determining how much an Eligible Resident Owner would have received pursuant to Condition No. 10(b)(i) if they had been subject to Option B for purposes of ascertaining the applicable tier set forth above, it shall be assumed that the Eligible Resident Owner would have chosen not to transfer the mobilehome to the Park Owner, such that no deductions would have been made in calculating the Eligible Resident Owner's Appraised Value Payment or Purchase Price Payment, as applicable.

Payments shall be made in accordance with Condition No. 17.

- b. (Option B) In situations where it is not feasible to relocate the mobile home to an available space in a comparable mobilehome park within a reasonable distance of the Park, payment will be provided as set forth below to Eligible Resident Owners or their successors-in-interest~~to an Eligible Resident Owner as follows:~~
 - i. Lump sum payment equal to the on-site value of the mobile home as determined by James Brabant, MAI, set forth in the appraisal report attached to ~~the~~ Planning

Commission Resolution No. 21-2708 as Exhibit "C"; (plus additional moving and relocation assistance provided below), with any outstanding ~~purchase money~~ liens on the mobile home, unpaid property taxes due on the mobile home, or unpaid HCD registration fees, or any other outstanding or required payments due on the mobile home first deducted (except where the Eligible Resident Owner chooses not to transfer the mobile home to the Park Owner and to instead be physically and financially responsible for disposal or disposition of the dwelling pursuant to subparagraph (v), below, in which case there shall be no such deductions) (the "Appraised Value Payment"). Notwithstanding the foregoing, where an Eligible Resident Owner ~~who~~ acquired his/her/their mobilehomes in the Park for a purchase price that was higher than the on-site value of the mobilehome as appraised by Mr. Brabant, the Eligible Resident Owner or successor-in-interest shall be entitled to receive, in lieu of the Appraised Value Payment, a lump sum payment equal to the full purchase price that the Eligible Resident Owner ~~or his/her/their successor-in-interest~~ paid for the mobilehome in the Park, with any outstanding ~~purchase money~~ liens on the mobile home, unpaid property taxes due on the mobile home, or unpaid HCD registration fees, or any other outstanding or required payments due on the mobile home first deducted (except where the Eligible Resident Owner chooses not to transfer the mobile home to the Park Owner and to instead be physically and financially responsible for disposal or disposition of the dwelling pursuant to subparagraph (v), below, in which case there shall be no such deductions) (the "Purchase Price Payment"), upon submission of ~~any proof of the relevant purchase of the mobilehome in the form of escrow documentation or receipts~~ Sufficient Documented Proof (as defined below) of the claimed purchase price, in accordance with the below.

Provision of one document from category (1) below and one document from category (2) below, collectively, with respect to a claimed purchase price, shall constitute Sufficient Documented Proof of the claimed purchase price, provided the documents are genuine ("Sufficient Documented Proof"):

(1) either: (a) a copy of a canceled check or wire transfer confirmation referencing the mobile home and its purchase for the claimed purchase price; or (b) an escrow closing statement referencing the purchase of the mobile home for the claimed purchase price; AND

(2) either (a) Certificate of Title with purchase price filled out, referencing the claimed purchase price; (b) a file-stamped copy of any of the following HCD forms, provided the purchase price information is filled out and the form (but not necessarily the copy) is dated prior to June 1, 2021, referencing the claimed purchase price: HCD RT 475. 1 (Bill of Sale), HCD RT 480.4 (Application for Duplicate Certificate of Title), HCD RT 476.4 (Certification of Retail Value and Purchase Price), or HCD RT 476.8 (Notice of Sale or Transfer); or (c) a registration card, registration renewal, purchase contract, or copy of a mortgage statement, referencing the claimed purchase price.

Park residents who wish to be eligible to receive a Purchase Price Payment in lieu of an Appraised Value Payment shall have 60 days from the Resolution Effective Date to provide their proof of purchase price documentation to the Park Owner,

except that this deadline may be extended by up to 30 additional calendar days to the extent the resident can demonstrate that he or she timely submitted a request to HCD within the first 30 days of the 60-day period and was unable to meet such deadline due to a delay by HCD in processing or providing necessary documents to the resident; "delay" for purposes of this provision means any HCD turnaround time to the extent it exceeds four (4) weeks. If a resident fails to submit proof of purchase price documentation within this time frame with respect to any claimed purchase price, then the resident forfeits the right to receive a Purchase Price Payment based on such claim.

A Park resident may provide the proof of purchase price documentation to the Park management office. At the time of submission, Park management shall provide the mobile home owner: (1) a copy of the documentation submitted, and (2) written receipt confirming the submission date and the documents received. The Park Owner shall have 10 days from the date of full submission of the proof of purchase price documentation with respect to a claimed purchase price to render a determination as to whether it constitutes Sufficient Documented Proof before the Park Owner becomes obligated to pay the Purchase Price Payment based on such claim. The Park Owner shall provide written notice of its determination to the Park resident via certified, return-receipt U.S. Mail, and a copy sent to the City Attorney via email and U. S. Mail. In the event a resident disputes the Park Owner's determination as to whether the resident's proof of purchase price documentation constitutes Sufficient Documented Proof of a claimed purchase price, the matter shall be submitted to the Special Master for a final determination;

- ~~ii. An additional lump sum of \$3,200 for a one-bedroom mobilehome, \$3,800 for a two-bedroom, and \$4,800 for a three-bedroom as rental assistance in the form of first and last month's rent for subsequent housing;~~
- iii. An extra \$5,000 will be provided to Eligible Resident Owners who are 62 years of age or older and/or disabled. Where the title or life estate to a mobilehome is held jointly by a married couple or is otherwise held by multiple individuals who individually or collectively constitute the Eligible Resident Owner(s) of the mobilehome, only one such individual must meet the foregoing criteria in order for this benefit to apply; however, there is a limit of one such \$5,000 payment per mobilehome household);
- ~~iiii.~~ iv. Payment of moving costs associated with moving all personal property, allowance to be determined based on the most current federal fixed move schedule for the state of California and the size of the displacement dwelling and/or professional mover bids;
- ~~iv.~~ v. Services of a relocation specialist to assist Eligible Resident Owners through aspects of the relocation to include, but not be limited to, explaining options and relocation assistance program details, identifying replacement units, coordinate moving arrangements and payment of benefits, not to exceed eight hours of assistance from the relocation specialist;

vi. If the Eligible Resident Owner chooses to transfer the mobilehome to the Park Owner, the Park Owner will be physically and financially responsible for any disposal or disposition of the dwelling;

vii. A lump sum payment to compensate for any differential between rental rates at the Park and the rental housing alternative during the applicable time period set forth below with respect to the tenancy in the rental housing alternative: first year of tenancy.

- For Eligible Resident Owners who receive \$40,000 or more pursuant to Condition No. 10(b)(i): 2 years;
- For Eligible Resident Owners who receive \$30,000 – \$39,999.99 pursuant to Condition No. 10(b)(i): 2.5 years;
- For Eligible Resident Owners who receive \$20,000 – \$29,999.99 pursuant to Condition No. 10(b)(i): 3 years;
- For Eligible Resident Owners who receive \$10,000 – \$19,999.99 pursuant to Condition No. 10(b)(i): 3.5 years;
- For Eligible Resident Owners who receive less than \$10,000 pursuant to Condition No. 10(b)(i): 4 years.

•

Eligible Resident Owners shall be compensated based on the Fair Market Rents for new construction and substantial rehabilitation for the Los Angeles area as established by the U.S. Department of Housing and Urban Development. Eligible Resident Owners shall be compensated based on the number of bedrooms in the mobile home so that a one (1) bedroom mobile home may be compensated based on a one (1) bedroom apartment, a two (2) bedroom mobile home based on a two (2) bedroom apartment, etc.

Payments shall be made in accordance with Condition No. 17.

viii. Upon the issuance of the Notice of Termination, Eligible Resident Owners may submit written requests (on a form provided by the Park Owner and approved by the City Attorney, which shall be translated into Spanish by a certified translator at the Park Owner's expense pursuant to the Reimbursement Agreement) to the Park Owner and/or relocation specialist to receive appropriate relocation benefits. Commencing on the Resolution Effective Date, Eligible Resident Owners and will be immediately entitled to the services of the relocation specialist.

c. For Eligible Home Renters (those who occupy a Park-owned mobilehome and are named on its lease agreement with Park Owner at the time the Impact Report was filed with the City (December 30, 2020) as of the Resolution Effective Date), the Park Owner will provide the following:

- i. A fixed payment based on the federal fixed move schedule for the State of California to assist with moving their personal property to a replacement dwelling, provided the renter and all other occupants permanently vacate the Park.

- ii. A lump sum payment to compensate for any differential between rental rates at the Park and the rental housing alternative during the first year of the new tenancy. Eligible Home Renters shall be compensated based on the Fair Market Rents for new construction and substantial rehabilitation for the Los Angeles area as established by the U.S. Department of Housing and Urban Development. Eligible Home Renters shall be compensated based on the number of bedrooms in the mobile home so that a one (1) bedroom mobile home may be compensated based on a one (1) bedroom apartment, a two (2) bedroom mobile home based on a two (2) bedroom apartment, etc.
- d. Where services of a relocation specialist are to be provided as set forth herein, a relocation specialist shall be made available to assist mobile home owner residents with their relocation assistance needs, up to 8 hours per household or more as may be granted by the Park Owner, which shall include the following:
 - i. Be available to provide an explanation of benefits, so residents have a full understanding of the issues related to the closure of the Park;
 - ii. Provide assistance as needed and requested to lessen hardships by working with real estate agents, property managers, lenders, health care providers and others;
 - iii. Search for available replacement dwellings within and outside the City of Carson or in the area desired by the resident;
 - ~~iii~~.iv. Identify any and all available affordable housing resources and wait lists for properties located within a reasonable distance from the Park, and assist residents with applying or signing up for same as applicable for each resident who requests such assistance.
 - ~~iv~~.v. Provide assistance in claiming relocation assistance funds from the Park Owner; and
 - ~~v~~.vi. Other individual assistance that may be required on a case-by-case basis.

11. Procedures for claiming of benefits and other relocation plan logistics not addressed in these conditions shall be as stated in the RIR. In the event of any ambiguity or uncertainty, the relocation specialist will work with the affected resident(s) to resolve the issue in a mutually agreeable fashion, and any such issues that cannot be resolved between the relocation specialist and the resident(s) shall be subject to final determination by the Director, or the Special Master pursuant to Condition No. 19 where applicable.

12. Within 45 days of the Resolution Effective Date, Park Owner shall give a notice of the Approved RIR, including a copy of the Resolution and these conditions (with a copy translated into Spanish pursuant to Condition No. 20), to all Park residents and homeowners. Park Owner shall then give the 6-month notice of termination of tenancy and closure of the Park to resident-homeowners as required by Civil Code section 798.56(g)(2)(A) (as renumbered pursuant to AB 2782) and CMC Section 9128.21(H), except that no such notice shall issue prior to the date that is six months prior to the Earliest Possible Closure Date (the "Notice of Termination"). At the appropriate time(s), Park Owner shall also provide any further notice as may be required for termination of tenancy under applicable law, including but not limited to Civil Code sections

798.56 and 798.57. When necessary, Park Owner shall also provide any the notices required by Condition No. 13, below.

13. Eligible Resident Owners shall select in writing their choice of a relocation impact mitigation assistance package option after the ~~effective date of the Resolution and after the~~ resident receives the Notice of Termination. If an Eligible Resident Owner has failed or refused to select a relocation assistance option by the date of termination of their Park tenancy pursuant to the Notice of Termination, the following relocation assistance packages shall be automatically applied, provided the Park Owner has given the Eligible Resident Owner a final notice (via personal delivery or certified mail, with delivery to the Eligible Resident Owner or a member of his/her household confirmed) 30 days in advance of same: (i) in situations where it is feasible to relocate the mobile home to a comparable mobile home park within a reasonable distance of the Park – Option A; (ii) in situations where it is not feasible to relocate the mobile home to a comparable mobile home park within a reasonable distance of the Park – Option B. If by the date of termination of the Park tenancy the Eligible Resident Owner has failed or refused to select a relocation assistance option and the Park Owner has failed to give the notice required by this condition, Option B shall apply.

14. The determination of whether it is feasible to relocate a mobile home to an available space in a comparable mobilehome park within a reasonable distance of the Park, for purposes of determining applicability of Option A vs. Option B, is to be made initially by the relocation specialist in accordance with these conditions and the language of CMC Section 9128.21(E)(7) (i.e., “a mobile home [that] cannot be relocated within a reasonable distance to a comparable park”), and is subject to final approval of the Special Master pursuant to Condition No. 19 in the event a mobile home owner disputes the determination of the relocation specialist. “Within a reasonable distance,” for purposes of this determination, shall mean and be interpreted as “within 50 miles” of the Park, unless the resident mobilehome owner expressly agrees in writing to a greater distance.

15. Any relocation impact mitigation benefits provided by the Park Owner may be conditioned on (i) the completion of actual arrangements to move a mobile home and improvements (if Option A applies), or the conveyance of title to the existing mobile home to the Park Owner (if Option B applies and the resident wishes to have the Park Owner pay the costs of removal and disposition of the mobilehome), and/or (ii) the resident agreeing in writing to permanently vacate the Park no later than the date of termination of his or her Park tenancy in accordance with the Approved RIR. Where Option B applies and an Eligible Resident Owner wishes to convey title to their mobilehome to the Park Owner in order to have the Park Owner pay the costs of removal and disposition of the mobilehome, the Eligible Resident Owner and the Park Owner shall enter into a relocation agreement which specifies and requires payment of the applicable Option B relocation impact mitigation measures in accordance with the Approved RIR, and any additional benefits as may be as mutually agreed upon. All relocation agreements entered into between the Park Owner and Park residents shall be in a form approved by the City Attorney and shall provide for the Park Owner to pay any and all escrow closing costs in connection with the conveyance of title to the mobilehome.

16. For all Park residents, the Park Owner may take into consideration individual circumstances of documented hardship to provide additional relief to the resident beyond the required mitigation measures set forth in the Approved RIR, at the sole discretion of the Park Owner.

17. With respect to all required relocation assistance mitigation measures providing for monetary payments to be made by the Park Owner to Park residents, fifty percent (50%) of the amount due shall be paid after Park Owner provides the Notice of Termination (if applicable) and at least 60 days prior to the earlier of (i) the move-out date mutually agreed upon by and between the Park resident and the Park owner in a relocation agreement, or (ii) the date of termination of the Park resident's tenancy, and the remaining 50% shall be paid upon the actual vacation of the Park by all residents of the subject mobilehome. With respect to other relocation assistance mitigation measures (i.e., those not providing for monetary payments to be made by the Park Owner to Park residents), unless the language or context of the applicable relocation assistance mitigation measure requires otherwise, such measures shall be fully performed as to each Park resident after Park Owner provides the Notice of Termination (if applicable) and at least 30 days prior to the earlier of (i) the move-out date mutually agreed upon by and between the Park resident and the Park owner in a relocation agreement, or (2) the date of termination of the Park resident's tenancy. Notwithstanding the foregoing provisions of this paragraph, all applicable conditions to payment of relocation assistance set forth in the Approved RIR shall have been satisfied prior to the resident being entitled to payment. No resident shall be required to vacate a space in the Park unless Park Owner is in substantial compliance with all relocation impact mitigation measures imposed in the Approved RIR pertaining to such resident, and has otherwise fulfilled the notice requirements of Civil Code Sections 798.56 and 798.57, and the notice required in CMC Sections 4700 through 4709 to the extent applicable.

18. Park residents who believe that the appraisal relied upon for purposes of the Resolution failed to adequately consider or account for any characteristic of the mobile home or any upgrade or improvement made to their mobile home may submit an application to the Director for an adjusted appraisal of their mobile home within 30 days of the Resolution Effective Date. For the application to be eligible for consideration, the resident must provide all of the following information:

- a) resident's name;
- b) resident's space number;
- c) the specific characteristic, improvement or upgrade the resident contends was not taken into account in the appraisal;
- d) proof of the cost of anythe asserted improvement or upgrade;
- e) the date when anythe asserted improvement or upgrade was made;
- f) photographs depicting the asserted characteristic, improvement or upgrade; and
- g) copies of any and all permits required for anythe asserted improvement or upgrade.

Following initial review by the Director or his designee to address and/or correct any errors or omissions, if the Director or his designee determines that the application demonstrates a reasonable likelihood that an characteristic, upgrade or improvement was not adequately considered or accounted for in the appraisal, the Director will direct the City's appraiser (James Brabant, MAI) to inspect (by remote means if necessary) the mobile home and/or any relevant documentation, and if necessary, adjust the appraisal of the mobile home only with respect to the characteristic, upgrade or improvement in question in accordance with the following parameters:

- 1) Identified characteristics, improvement(s) or upgrade(s) must be absent from appraisal and NADA sheets, ~~and~~ with any improvements or upgrades having a reported cost in excess of \$1,000;

- 2) Paid invoice or other verifiable proofs of purchase and required permits (if applicable) must be provided with initial adjustment application;
- 3) Non-structural upgrades must have been completed within the last five (5) years;
- 4) Structural upgrades must have been permitted (if required) and completed within the last ten (10) years;

Any modification to the appraised value of the mobile home pursuant to any such adjusted appraisal will be deemed integrated into the appraised in-place market value payment amount approved for the subject mobile home for purposes of Option B, and this modified value will control over the original appraised value for purposes of relocation impact mitigation assistance entitlement pursuant to the Approved RIR. The adjusted appraisal shall not change the method of appraisal or standards previously applied to the original appraisal, but shall only take into account the value of the characteristic, upgrade or improvement previously not taken into account.

19. At the sole expense of the Park Owner, the City shall retain an independent third-party Special Master who shall have final administrative authority to decide, in accordance with the provisions of the Approved RIR: (i) disputes as to who is entitled to receive the relocation benefits pursuant to the Approved RIR, including who constitutes an Eligible Resident Owner or an Eligible Home Renter; (ii) disputes as to which benefit package (i.e., Option A or B) an Eligible Resident Owner qualifies for or is entitled to, including whether it is feasible to relocate a mobilehome to an available space in a comparable mobilehome park within a reasonable distance of the Park pursuant to Condition No. 14; ~~and~~ (iii) demonstrated special circumstance claims (e.g., medical or disability) of Park residents related to the Park closure; and (iv) whether proof of purchase price documentation submitted constitutes Sufficient Documented Proof of a claimed purchase price meeting the requirements of Condition No. 10(b)(i). The services of the Special Master shall be funded by the Park Owner pursuant to the Reimbursement Agreement or another reimbursement agreement to be negotiated. The Special Master shall at all times be and remain neutral and unbiased.

20. These conditions shall be translated into Spanish by a certified translator at the Park Owner's expense pursuant to the Reimbursement Agreement, and Spanish copies shall be made available to all Park residents who request same and as required by these conditions.

21. The ~~Commission~~ City Council urges the Park Owner to immediately pursue, upon Park closure pursuant to the Approved RIR, full and complete remediation of any contamination, air pollution, or other adverse environmental or health-related conditions that may exist on or impact the property on which the Park is currently located to a level that would be safe for a future residential use of the Property such as the Park Owner's anticipated future workforce housing use identified in the Park Owner's RIR. This condition is non-binding and failure to comply herewith shall not affect the validity of the approval that is the subject of these conditions.

22. If the Park Owner develops the property on which the Park is currently located with housing after closing the Park pursuant to the Approved RIR, each Eligible Resident Owner shall be given a right of first refusal in the future housing development.

~~22.23.~~ The City shall retain jurisdiction to enforce these conditions until the later of the following dates: (i) one year after expiration of the effective period of the Approved RIR; or (ii) one year after all Park residents have vacated the Park pursuant to the Approved RIR. In the

event the effective period of the Approved RIR is extended pursuant to CMC Section 9128.21(I)(2), the City Council's jurisdiction to enforce these conditions (subject to any modifications made in connection with the extension approval in accordance with CMC Section 9128.21(I)(2)) shall extend to the corresponding dates with reference to the extension period.

RESOLUCIÓN NO. 21-070

UNA RESOLUCIÓN DEL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CARSON, CALIFORNIA, MODIFICANDO, EN CONFORMIDAD CON EL CÓDIGO MUNICIPAL DE CARSON §9173.4(C)(2)(b), LA DECISIÓN DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN DE CARSON ADOPTANDO LA RESOLUCIÓN DE LA COMISIÓN DE PLANIFICACIÓN NO. 21-2708 APROBANDO CONDICIONALMENTE EL INFORME DE IMPACTO DE REUBICACIÓN NO. 04-19 PARA LA MITIGACIÓN DE LOS IMPACTOS DE REUBICACIÓN DEL CIERRE DE RANCHO DOMÍNGUEZ MOBILE ESTATES, MEDIANTE LA IMPOSICIÓN DE MEDIDAS ADICIONALES DE MITIGACIÓN DEL IMPACTO DE LA REUBICACIÓN, ALTERANDO LOS REQUISITOS DE LA PRUEBA DEL PRECIO DE COMPRA, Y HACIENDO OTRAS MODIFICACIONES MENORES ESPECIFICADAS, Y AFIRMANDO LA DECISIÓN EN TODOS LOS DEMÁS ASPECTOS.

CONSIDERANDO QUE, el 27 de abril del 2021, la Comisión de Planificación de Carson adoptó la Resolución de la Comisión de Planificación No. 21-2708 ("la Resolución de la Comisión de Planificación"), aprobando el RIR No. 04-19 sujeto a las "Condiciones de RIR No. 04-19" establecidas en la Prueba Documental "D" adjunto a la misma (colectivamente, la "Decisión de la Comisión de Planificación"), relacionada a la determinación de las medidas requeridas de tomar por el propietario, Carter-Spencer Enterprises, LLC ("Propietario del Parque"), para mitigar los impactos adversos del propuesto cierre del parque de casas móviles Rancho Domínguez Mobile Estates (el "Parque") en la habilidad de los residentes de ser desplazados para encontrar vivienda alternativa; y

CONSIDERANDO QUE, la Decisión de la Comisión de Planificación fue apelada por el vice Alcalde Jim Dear en conformidad con el Código Municipal de Carson ("CMC") y las Secciones 9128.21 (F) y 9173.4 el 28 de abril del 2021 (la "Apelación"). La Apelación fue completada como presentada, y fue aceptada como completa el 5 de mayo del 2021; y

CONSIDERANDO QUE, el 1 de junio del 2021, conforme con las Secciones 9128.21 (F) y 9173.4 del CMC, el Concejo Municipal llevó a cabo una audiencia pública debidamente notada sobre la Apelación, durante la cual recibió y consideró comentarios públicos por escritos y orales. El Concejo Municipal continuó la audiencia pública hasta el 16 de junio del 2021. El 16 de junio del 2021, el Concejo Municipal recibió y consideró más comentarios públicos por escritos y orales, y continuó la audiencia pública hasta el 15 de julio del 2021. El 15 de julio del 2021, el Consejo recibió y consideró nuevos comentarios públicos por escritos y orales, y completó la audiencia pública.

AHORA, POR LO TANTO, EL CONCEJO MUNICIPAL DE LA CIUDAD DE CARSON ENCUENTRA, DETERMINA Y RESUELVE DE LA SIGUIENTE MANERA:

SECCIÓN 1. Los considerandos anteriores son verdaderos y correctos, y se incorporan aquí como constataciones de hecho.

SECCIÓN 2. El Concejo Municipal encuentra que la apelación de la Decisión de la Comisión de Planificación, incluyendo cualquier consideración o acción sobre el RIR No. 04-19, no está sujeta a revisión bajo la Ley de Calidad Ambiental de California ("CEQA") porque ni el RIR No. 04-19 ni la acción de la Ciudad al respecto constituyen un "proyecto" dentro del sentido de CEQA. (Pub. Res. Código §21065; 14 CCR §15378). La acción de la Ciudad en el RIR no tiene el potencial de resultar en un cambio físico directo en el medio ambiente, o un cambio físico indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente. La consideración de la Ciudad del RIR y esta apelación se relaciona solo con la determinación de las medidas que debe tomar el solicitante para mitigar los impactos adversos a los residentes del Parque que serán desplazados por el cierre del Parque, según lo autorizado y requerido por la ley aplicable. Además, la aprobación del RIR no constituye la "aprobación" de ningún "proyecto" para los propósitos de CEQA, porque el RIR no es un proyecto, y porque la aprobación del RIR no compromete a la Ciudad a un curso de acción definido o opciones de ejecución hipotecario a o alternativas con respecto a cualquier proyecto destinado a ser llevado a cabo por alguna persona, incluyendo al solicitante, con respecto a la propiedad en cuestión o cualquier otra propiedad, y porque no constituye un compromiso de emitir o la emisión de un contrato discrecional, subvención, subsidio, préstamo u otra forma de asistencia financiera, arrendamiento, permiso, licencia, certificado u otro derecho para el uso de un proyecto (14 CCR §15352).

SECCIÓN 3. Después de la revisión de la Decisión de la Comisión de Planificación y toda la documentación relevante en el registro administrativo, el Concejo Municipal encuentra que las medidas adicionales establecidas en esta Sección 3, más allá de las requeridas por la Decisión de la Comisión de Planificación, son necesarias de ser tomadas por el Propietario del Parque para mitigar los impactos adversos del cierre del Parque en la habilidad de los residentes desplazados del Parque de encontrar una vivienda adecuada en otro parque de casas móviles, de conformidad con la Sección 65863.7 (e) (2) del Código del Gobierno, y para constituir medidas razonables que debe tomar el Propietario del Parque para mitigar el impacto adverso del cierre del Parque en la capacidad de los residentes del Parque para ser desplazados para encontrar viviendas alternativas, en conformidad con la Sección 9128.21(E) del CMC. El Consejo considera además que la Decisión de la Comisión de Planificación, con las medidas y modificaciones adicionales detalladas en esta Sección 3 incorporadas, constituye un plan de reemplazo y reubicación que mitiga adecuadamente el impacto en la habilidad de los residentes desplazados del Parque para encontrar una vivienda adecuada en un parque de casas móviles, en conformidad con la Sección 65863.7(a)(1) del Código del Gobierno.

Basado en lo anterior, el Concejo Municipal modifica por la presente, en conformidad con la Sección 9173.4(C)(2)(b) de CMC, la Decisión de la Comisión de Planificación de la siguiente manera: (1) la aprobación de RIR otorgada en conformidad con la Resolución de la Comisión de Planificación, como modificada por esta Resolución del Concejo Municipal, deberá tomar efecto inmediatamente al ser adoptada esta Resolución del Concejo Municipal y permanecerá en vigor durante cuatro años en conformidad con la Sección 9128.21(I) de CMC, con sujeción a las Condiciones Modificadas del RIR N° 04-19 adjunto como Prueba Documental "A"; esta provisión sustituye a la última frase de la Sección 4 de la Resolución de la Comisión de Planificación a lo contrario; y (2) las Condiciones del RIR No. 04-19 se modifican por la presente para que lea en su totalidad como se muestra en la Prueba Documental "A", adjunto al presente e incorporado en el presente documento por referencia; los cambios se muestran en línea roja, y una vista general no exhaustiva de los cambios está a continuación:

- A.** La Condición No. 1 se enmienda para establecer que los términos "Resolución" y "Fecha de Efectividad de la Resolución", como tales términos y sus referencias asociadas se definen y utilizan en las Condiciones del RIR No. 04-19 (como enmendada) con respecto a establecer o determinar el momento de los diversos derechos u obligaciones detallados en el mismo, se significará y se referirán a esta Resolución del Concejo Municipal y la fecha de efectividad de la misma en conformidad con la Sección 5 de esta Resolución, respectivamente, en lugar de a la Resolución de la Comisión de Planificación.
- B.** La Condición No. 2 se enmienda para establecer que la fecha más temprana posible del cierre del Parque (es decir, la fecha más temprana en la que el Propietario del Parque puede obligar a los residentes a desocupar el Parque) deberá ser tres años a partir de la fecha efectiva de esta Resolución del Consejo, en lugar de un año dado en la Decisión de la Comisión de Planificación. Sin embargo, como es indicado en la Condición No. 12, el Aviso de Terminación (como se define en el mismo) puede dar tan pronto como seis (6) meses antes de la fecha más temprana posible del cierre del Parque (es decir, 18 meses después de la fecha de efectuación de esta Resolución del Consejo). Además, las Condiciones No.10(a)(iv) y 10(b)(vii) (renumeradas de 10(b)(viii)) se modifican para especificar que el especialista en reubicación estará disponible para ayudar a los Propietarios Residentes Elegibles a partir de la Fecha de Efectividad de la Resolución.
- C.** La Condición No. 10(a)(v) se enmienda para aumentar el plazo de beneficios de subsidio diferencial de alquiler para los Propietarios Residentes Elegibles que están sujetos a la Opción A de un año a términos que son equivalentes al enfoque de nivel impuesto bajo la Opción B, como se analiza en el párrafo F, a continuación.
- D.** La Condición No. 10(b)(i) se enmienda para: (1) modificar los requisitos de documentación de la prueba del precio de compra para reflejar un estándar más preciso y confiable de "Prueba documental Suficiente" con el fin de establecer el

derecho a un Pago de Precio de Compra en lugar de un Pago de Valor Tasado (como tales términos se definen en la Condición No. 10(b)(i); y (2) hace ciertas modificaciones a los tipos de obligaciones pendientes en una casa móvil que, donde presentes, resultarían en deducciones que se incorporarían / factorizarían en el cálculo del Pago de Valor Tasado o pago de Precio de Compra de un Propietario Residente Elegible donde el Propietario Residente Elegible elige transferir la casa móvil al Propietario del Parque para que el Propietario del Parque sea responsable de remover y del desecho de la casa móvil, y aclarar que tales deducciones no se harían si el Propietario Residente Elegible decide no transferir la casa móvil al Propietario del Parque (y por lo tanto, en su lugar se hace responsable de remover y del desecho de la casa móvil), de acuerdo con la Condición No.10(b)(v).

- E.** La anterior condición N° 10(b)(ii) se elimina al haber sido suplantada por el beneficio impuesto de subvención diferencial de alquiler, como se indica en el párrafo C, anteriormente, y en el párrafo F a continuación.
- F.** La Condición No. 10(b)(vi) (renumerada de 10(b)(vii)) es enmendada para aumentar el plazo del beneficio de subsidio diferencial de alquiler para los Propietarios Residentes Elegibles bajo la Opción B de un año presentado en la Decisión de la Comisión de Planificación al plazo aplicable establecido a continuación con respecto al arrendamiento en la alternativa de vivienda de alquiler, y para aclarar que dichos pagos se realizarán de acuerdo con la Condición No. 17:
- Para Propietarios Residentes Elegibles que reciben \$40,000 o más en conformidad con la Condición No. 10(b)(i) (es decir, de su pago de valor tasado o pago de precio de compra, según aplicable): 2 años;
 - Para Propietarios Residentes Elegibles que reciben \$30,000 – \$39,999.99 en conformidad con la Condición No. 10(b)(i): 2.5 años;
 - Para Propietarios Residentes Elegibles que reciben \$20,000 – \$29,999.99 en conformidad con la Condición No. 10(b)(i): 3 años;
 - Para Propietarios Residentes Elegibles que reciben \$10,000 – \$19,999.99 en conformidad con la Condición No. 10(b)(i): 3.5 años;
 - Para Propietarios Residentes Elegibles que reciben menos de \$10,000 de conformidad con la Condición No. 10(b)(i): 4 años.
- G.** La Condición No. 10(c) se enmienda para revisar la definición de "Inquilino de Vivienda Elegible" para referirse a aquellos residentes que están ocupando una casa móvil propiedad del Parque y son nombrados en el contrato de arrendamiento con el Propietario del Parque a partir de la fecha efectuada de esta Resolución, en lugar de ser a partir de la fecha en que el RIR fue presentado ante la Ciudad.

- H. La Condición No. 10(d) se enmienda para agregar un nuevo subpárrafo (iv), y para reenumerar los subpárrafos subsiguientes, para proveer expresamente que una de las funciones del especialista en reubicación será "identificar todos y cada uno de los recursos de vivienda asequible disponibles y las listas de espera para las propiedades ubicadas a una distancia razonable del Parque, y ayudar a los residentes a solicitar o inscribirse en la misma que corresponda para cada residente que solicite dicha asistencia".
- I. La Condición No. 18 es enmendada para incluir dentro del alcance del proceso de tasación ajustado cualquier característica de una casa móvil que pueda haber sido errónea o inexactamente reportada, omitida o contabilizada inadecuadamente en la evaluación de Brabante, además de las mejoramientos y actualizaciones ya mencionadas en la condición, para reflejar más adecuadamente la intención y el propósito de garantizar que cualquier error, omisión o inexactitud en el informe de Brabante, ya sea como resultado de la falta de inspecciones interiores o cualquier otra causa, pueda ser abordadas a través del proceso de evaluación ajustado que los residentes pueden solicitar como se delinea en la Condición No. 18.
- J. La Condición No. 19 se enmienda para agregar disputas sobre si la documentación de prueba del precio de compra presentada constituye una Prueba Documentada Suficiente de un precio de compra reclamado (por propósito de establecer derecho al Pago de Precio de Compra bajo la Opción B), a la lista de tipos de disputas que están dentro de la jurisdicción del Maestro Especial para decidir.
- K. Una nueva Condición No. 22 es agregada para establecer que si el Propietario del Parque desarrolla con vivienda la propiedad en la que el Parque se encuentra actualmente, después del cierre del Parque en conformidad con esta Resolución, a cada Propietario Residente Elegible se le otorgará un derecho de primera denegación en el futuro desarrollo de vivienda.
- L. La Condición Anterior No. 22 se renumeró a la Condición No. 23.

SECCIÓN 4. Excepto como establecido en la Sección 3 de esta resolución, la decisión de la Comisión de Planificación es afirmada en todos los aspectos.

SECCIÓN 5. Esta Resolución se efectuara inmediatamente al ser adoptada.

SECCIÓN 6. El Secretario municipal certificará la aprobación y adopción de esta Resolución e ingresará en el libro de Resoluciones originales.

[Firmas en la página siguiente]

PASADA, APROBADO y ADOPTADO este día 15 de julio del 2021.

Lula Davis-Holmes, Alcalde

Atestiguada:

John W. Carroll, Sr., Chief Deputy City Clerk

APROBADO EN CUANTO A LA FORMA:

Sunny K. Soltani, Abogada de la Ciudad

ESTADO DE CALIFORNIA)
CONDADO DE LOS ÁNGELES) ss.
CIUDAD DE CARSON)

Yo, John W. Carroll, Sr., Chief Deputy City Clerk de la Ciudad de Carson, California, certifico por la presente que el número total de miembros es cuatro; y que esta resolución, siendo la Resolución No. 21-070, fue debidamente y adoptada regularmente por dicha Ciudad durante una junta especial debidamente llevada cabo el día 15 de julio 2021, y la misma fue pasada y adoptada por voto siguiente:

SI: CONSEJEROS:

NOES: MIEMBROS DEL CONSEJO:

ABSTENCIÓN: MIEMBROS DEL CONSEJO:

AUSENTES: MIEMBROS DEL CONSEJO:

Por: _____
Chief Deputy City Clerk

PRUEBA DOCUMENTAL "A"

CONDICIONES MODIFICADAS DEL RIR N° 04-19

[Se adjuntará]

PRUEBA DOCUMENTAL "A" A LA RESOLUCION NO. 21-070
MODIFICACION A CONDICIONES DEL RIR NO. 04-19

1. El propietario e solicitante deberá ejecutar y registrar un certificado de aceptación de estas condiciones dentro de 30 días de la Fecha de Efectividad de la Resolución ~~de la Comisión de Planificación~~ No. 21-~~0702708~~ (la "Resolución"), aprobando el RIR No. 04-19 (el "RIR") en los términos establecidos en la Resolución y sujetos a estas condiciones. Conforme la Sección 5 de la Resolución, la Resolución se efectuará de inmediato al ser adoptada, el 16 de junio del 2021 (la "Fecha de Efectividad de la Resolución")
2. ~~En conformidad con la Sección 4 de la Resolución, la~~ La fecha más temprana posible del cierre del Parque (es decir, la fecha más temprana en la cual el Propietario de Parque puede obligar a los residentes del Park desalojar conforme al RIR Aprobado (como se define a continuación) sujeto a cumplimiento con las presentes condiciones) será de ~~un~~ tres años a partir de la Fecha de Efectividad de la Resolución ~~como es definido en la Sección 4 de la Resolución~~ (la "Fecha de Cierre Más Temprana Posible").
3. La aprobación del RIR que es objeto de estas condiciones no podrán ser transferidas o asignadas sin el consentimiento por escrito previo del Director, que sólo podrá ser retenido solamente si el beneficiario propuesto es financieramente insolvente o de otra forma incapaz de cumplir estas condiciones.
4. El propietario y el solicitante, y sus sucesores y cesionarios ("Propietario del Parque") deberán cumplir con todas las leyes y regulaciones estatales y locales aplicables, y estas condiciones, en conexión con la implementación del RIR, incluso con respecto a todas las requeridas medidas de mitigación de impacto por la reubicación.
5. Cualquier procedimiento de revocación de la aprobación del RIR que es el objeto de estas condiciones serán iniciadas y conducidas en acuerdo con la Sección del Código Municipal de Carson ("CMC") 9128.21(I)(3).
6. Cualquier modificación de estas condiciones, incluyendo adiciones o eliminaciones, puede ser consideradas al presentar la solicitud por el Propietario del Parque en acuerdo a la Sección CMC 9173.1. No obstante a lo anterior, cualquier modificación a las medidas de mitigación de impacto de la reubicación subsecuentes a la adopción de la Resolución deberán ser procesadas en acuerdo con el CMC Artículo 9128.21(G).
7. Si algunas de estas condiciones alteran el compromiso asumido por el Propietario del Parque en otro documento, las condiciones enumeradas en este documento tomaran precedencia a menos que sean superadas por un Acuerdo de Desarrollo, que deberá gobernar sobre cualquier provisión conflictiva de alguna otra aprobación. Estas condiciones prevalecerán y superaran sobre cualquier disposición conflictiva de la RIR en medida de algún conflicto.
8. Todas las aprobaciones de la Ciudad, a menos que se especifique lo contrario, serán por el gerente del departamento que requiere la condición. A menos que lo contrario se especifique dentro de este, todos los acuerdos, depósitos y otros documentos requeridos dentro de este, donde la Ciudad es partidaria deberán ser de forma aprobada por los Abogados de la Ciudad. El Propietario del Parque deberá pagar el costo de la revisión y aprobación de dichos acuerdos y

depositar los fondos necesarios conforme el entrada Acuerdo de Reembolso entre la Ciudad y Propietario del Parque fechado el 15 de julio del 2020 ("Acuerdo de Reembolso").

9. Propietario del Parque, y cada uno de ellos, para sí mismos y sus sucesores en interés ("Indemnizadores"), acuerdan a defender, indemnizar y mantener ilesa a la Ciudad de Carson, sus agentes, funcionarios y empleados, y cada uno de ellos ("Indemnizados"), de y en contra de cualquier y todos los reclamos, responsabilidades, daños, pérdidas, costos, cargos, gastos, sanciones, errores, omisiones, decomisos, acciones, y procedimientos (colectivamente, "Reclamaciones") contra indemnizados para atacar, hacer alado, hacer invalido, o anular la aprobación del RIR que es objeto de estas condiciones, y cualquier Reclamo contra los indemnizados que estén de alguna manera relacionados con la revisión o decisión de los indemnizados sobre el RIR (incluyendo sin limitación, cualquier Reclamo relacionado a cualquier hallazgo, determinación, o reclamo de excepción hecha for el indemnizado conforme a los requerimientos en conformidad con los requisitos de la Ley de Calidad Ambiental de California), y cualquier Reclamo contra los indemnizados que estén de alguna manera relacionados con cualquier daño o perjuicio a personas o propiedad, real o personales, surgidas for la consideración o aprobación del RIR o de las operaciones de los indemnizadores relacionadas con las mismas o en curso de las mismas. La Ciudad notificará de inmediato a los Indemnizadores de cualquier dicho reclamo, acción o procedimiento contra los Indemnizados, y, a elección de la Ciudad, los indemnizadores deberán o llevar a cabo la defensa del asunto o pagar a los indemnizados los costos legales asociados por su condición jurídica, o deberá adelantar los fondos determinados por la Ciudad para pagar la defensa del asunto a través de los abogados de la Ciudad. En dado caso que la Ciudad opte por que los indemnizadores lleven a cabo la defensa del asunto, la Ciudad cooperará razonablemente en la defensa, pero conserva el derecho de resolver o abandonar el asunto sujeto al consentimiento de los indemnizadores, cuyo consentimiento no se retendrá injustificadamente. En dado caso que la Ciudad se haga cargo de la defensa del caso, los Indemnizadores deberán proporcionarán un depósito a la Ciudad por la cifra del 20% de la estimación de la Ciudad, a su discreción razonable, del costo de la litigación, y hará depósitos adicionales según lo solicitado por la Ciudad para mantener el depósito a dicho nivel. Si los indemnizadores fallan al proporcionar o mantener el depósito, los indemnizados pueden abandonar la defensa de la acción de los indemnizadores deberán pagar todos los gastos que resulten de la misma y los indemnizados no tendrán responsabilidad así a los indemnizadores.

10. El Propietario del Parque deberá realizar las medidas de mitigación del impacto de reubicación establecidas en el RIR según lo aprobado con modificaciones en conformidad con la Resolución, incluyendo estas condiciones (el "RIR Aprobado"), de acuerdo con los términos, procedimientos, condiciones y requisitos establecidos en el RIR Aprobado. Las medidas de mitigación del impacto de reubicación requeridas incluyen pero no son limitadas a lo siguiente:

- a. (Opción A) En situaciones en las que si es factible reubicar una casa móvil a un espacio disponible a un parque de casas móviles comparable dentro de una distancia razonable del Parque, el pago se proporcionará como es establecido a continuación a Propietarios Residentes Elegibles o sus sucesores-en-interés (Propietarios Residentes Elegibles son propietarios registrados en el título de la casa móvil, o fideicomisos o beneficiarios de fideicomisos, titulados en la casa móvil, o tienen finca vitalicia de la casa móvil, cuya casa móvil estuvo situada en el Parque y que vivió en la casa móvil a partir de la Fecha Efectuada de la Resolución):

- i. Reembolsar el costo real para reubicar la casa móvil, incluso y sin limitación, para desmontar, transportar, montar de nuevo y nivelar la casa móvil y todas las estructuras accesorias móviles permitidas (toldos, zócalos, porches, cochera, estructuras de almacenamiento, etc.) a otro parque de casas móviles dentro de una distancia razonable del Parque. El transporte de la casa móvil será organizado por el especialista en reubicación y proporcionado por un transportador con licencia y asegurado, que desconectará y volverá a conectar todas las utilidades y obtendrá todas las permisos requeridos;
- ii. Pago de costos de mudanza asociados con la mudanza de todos los bienes personales, asignación se determinará basado en las cifras fijas federal más actuales de mudanza para el estado de California y el tamaño de la vivienda de desplazamiento y/o ofertas de mudanzas profesionales;
- iii. Pago para modificaciones necesarias a la casa móvil de hasta \$1,500 para acomodar a una persona incapacitada o discapacitada dentro del parque de reemplazo, si la casa móvil actual ya ha sido modificada;
- iv. Servicios de un especialista de reubicación comenzara inmediatamente en la Fecha de Efectividad de la Resolución para ayudar a los propietarios a través de los aspectos de la reubicación deberá incluir, pero no limitarse a, explicar las opciones y detalles del programa de asistencia de reubicación, identificar unidades de reemplazo, coordinar los arreglos de la reubicación y pagos de los beneficios, no deberán exceder las ocho horas de asistencia del especialista en reubicación.
- v. Pago de una suma global para compensar por cualquier diferencia entre las tarifas de alquiler en el Parque y el nuevo parque de casas móviles durante periodo de tiempo aplicable establecido a continuación con respeto a el primer año de la nueva tenencia-;

- Para Residentes Propietarios Elegibles que recibirían \$40,000 o más conforme a la Condición No.10(b)(i) si hubieran sido sujetos a la Opción B: 2 años;
- Para Residentes Propietarios Elegibles que recibirían \$30,000 - \$39,999.99 conforme a la Condición No.10(b)(i) si hubieran sido sujetos a la Opción B: 2.5 años;
- Para Residentes Propietarios Elegibles que recibirían \$20,000 - \$29,999.99 conforme a la Condición No.10(b)(i) si hubieran sido sujetos a la Opción B: 3.5 años;
- Para Residentes Propietarios Elegibles que recibirían \$10,000 - \$19,999.99 conforme a la Condición No.10(b)(i) si hubieran sido sujetos a la Opción B: 3 años;
- Para Residentes Propietarios Elegibles que recibirían menos de \$10,000 conforme a la Condición No.10(b)(i) si hubieran sido sujetos a la Opción B: 4 años.

Al determinar cuánto un Residente Propietario Elegible hubiera recibido conforme la Condición No. 10(b)(i) si hubieran sido sujetos a la Opción B por propósito de determinar el nivel aplicable establecido anteriormente, deberá ser asumido que el Residente Propietario Elegible hubiera escogido no transferir la casa móvil al Propietario del Parque, tal que ningunas deducciones se hubieran hecho al calcular el pago del valor

de la tasación o el Pago de Precio de Compra tasado del Residente Propietario Elegible, como sea aplicable.

Pagos deberán ser hechos de acuerdo con la Condición No. 17.

- b. (Opción B) En situaciones en las que no es factible reubicar la casa móvil en un espacio disponible en un parque de casas móviles comparable a una distancia razonable del Parque, el pago se proporcionará como establecido a continuación a los Residentes Propietarios Elegibles o sus sucesores-en-intereses: a el Propietario Residente Elegible de la siguiente manera:

- i. Pago de una suma global igual al valor-en-sitio de la casa móvil según determinada por James Brabant, MAI, establecido en el reporte de tasación adjunto a la Resolución No. 21-2708 de la Comisión de Planificación como Prueba Documental "C", (además de asistencia adicional para la mudanzas y reubicaciones proporcionado a continuación), con cualquier gravamen hipotecario de fondos de compra sobre la casa móvil, impuestos propietarios pendientes debidos sobre la casa móvil, o deuda de tasas del registro HCD, ~~o cualquier otro pago pendiente requerido debidos sobre la casa móvil o~~ antes deducido (excepto donde el Residente Propietario Elegible elije no transferir la casa móvil al Propietario del Parque y en lugar es física y financieramente responsable por desconectar y desechar de la vivienda conforme el subpárrafo (v), a continuación, en cual caso no deberá haber tales deducciones) (el "Pago de Valor Tasado"). No obstante a lo anterior, donde Propietarios Residentes Elegibles ~~que~~ adquirieron su/sus casas móviles en el Parque por un precio de compra que fue más alto que el valor en-sitio que de la casa móvil según lo tasado por ~~e~~El Sr. Brabant, el Residente Propietario Elegible o sucesor-en-intereses tendrá derecho a recibir, en lugar del Pago De Valor Tasado, una pago de suma global igual al precio completo de compra que el Propietario Residente Elegible ~~o su/sus sucesor(es) en-intereses~~ paga~~ron~~ por la casa móvil en el Parque, con cualquier gravamen de dinero de compra hipotecario sobre la casa móvil, impuestos propietarios pendientes debidos sobre la casa móvil, o deuda de tasas de registro HCD, ~~o cualquier otro pago requerido o debido en la casa móvil~~ antes deducido, (excepto donde el Residente Propietario Elegible elije no transferir la casa mobil al propietario del Parque y de lo contrario es física y financieramente responsable por remover y desechar de la vivienda conforme el subpárrafo (v), a continuación, en cual caso no deberán de haber tales deducciones) (el "Pago de Precio de Compra"), al momento de presentar cualquier prueba de la compra relevante de la casa móvil en forma de documentación de garantía de Eserow o recibos; Suficiente Prueba Documental (como definido a continuación) del precio de pago de compra según reclamado, de acuerdo a lo de continuación.

Provisiones de un documento de la categoría (1) a continuación y un documento de la categoría (2) a continuación, colectivamente, con respecto al precio de compra reclamado, contando que los documentos so genuinos ("Pruebas Documentales Suficientes"):

(1) O: (a) una copia de un cheque cancelado o confirmación de un giro monetario con referencia a la casa móvil sobre el precio de compra reclamado; o

(b) un estado de cuenta de Escrow que de referencia al precio de compra de la casa móvil por el precio de compra reclamado; Y

(2) O (a) Certificado de Título Propietario con el precio de compra llenado, haciendo referencia al precio de compra reclamado; (b) una copia de archivo-sellado de cualquier de los siguientes formularios HCD, siempre y cuando la información del precio de compra este llenado y el formulario (pero no necesariamente la copia) este fechada antes del 1 de junio del 2021, haciendo referencia al precio de compra reclamado: HCD RT 476.8 (Nota de Venta), HCD RT 480.4 (Aplicación por un duplicado de Certificado de Titulo), HCD RT 476.4 (Certificacion de Valor de Venta y Precio de Compra), o HCD RT 476.8 (Notificacion de Venta o Traspaso); o (c) una tarjeta de registro, renovación de registro, contrato de compra, o copia del estado de cuenta de la hipoteca, haciendo referencia al precio de compra reclamado.

Residentes del Parque que desean ser elegibles para recibir un Pago del Precio de Compra, en lugar del Pago por el Valor Tasado tendrán 60 días de la Fecha de Efectuación de la Resolución para proporcionar sus pruebas documentales del precio de compra al Propietario del Parque, excepto que esta fecha final podrá ser extendida por hasta 30 días calendarios adicionales a medida que el residente pueda demostrar que él o ella presento una petición a HCD dentro de los primeros 30 días del periodo de los 60 días y no pudo cumplir el dicho plazo debido a demora causada por HCD de procesar o proporcionar los documentos necesarios al residente; “demora” por propósito de esta provisión significa que cualquier tiempo de respuesta de HCD a medida que exceda cuatro (4) semanas. Si un residente falla en presentar documentación de prueba del precio de compra dentro de este periodo de tiempo con respecto a cualquier precio de compra reclamado, entonces el residente pierde el derecho de recibir un Pago por Precio de Compra basado en tal reclamo.

Un residente del Parque podrá proveer la documentación de prueba de precio a la oficina de administración del Parque. Al tiempo de presentar, la administración del Parque deberá proveer al propietario de la casa móvil: (1) una copia de la documentación presentada, y (2) el recibo escrito que confirme la fecha de presentación y los documentos recibidos. El Propietario del Parque tendrá 10 días de la fecha de la presentación de la documentación completa de prueba del precio de compra con respeto al precio de compra reclamado para rendir una determinación sobre si constituye Prueba Documental Suficiente antes de que el Propietario del Parque entre en la obligación de pagar el Pago de Precio de Compra basado en tal reclamo. El Propietario del Parque deberá proveer notificación por escrito de su determinación al residente del Parque por correo certificado de U.S. con recibo de entrega, y una copia enviada al Abogado de la Ciudad por correo de U.S. y correo electrónico. En dado caso que el residente dispute la determinación de Propietario de Parque sobre si la documentación comprobante de prueba del precio de compra del residente constituye como Suficiente Prueba Documental del precio de compra reclamado, el asunto deberá ser presentado al Maestro Especial para una determinación final;

- ~~ii.i. Una suma global adicional de \$3,200 para una casa móvil de una recámara, \$3,800 por una casa móvil de dos recámaras, y \$4,800 de tres recámaras, como asistencia de alquiler en forma del primer y último mes de alquiler por la vivienda posterior;~~
- ~~iii.ii.~~ Se proporcionarán \$5,000 adicionales a los Propietarios Residentes Elegibles de 62 años de edad o más, y/o discapacitados. Donde el título es patrimonio de vida de una casa móvil es en poder conjunto por una pareja casada o a poder de varias personas que individual o colectivamente constituyen el(los) Propietario(s) Residente(s) Elegible(s) de la casa móvil, solamente uno de estos individuos debe cumplir con los criterios anteriores para que se aplique este beneficio; sin embargo, hay un límite de \$5,000 de pago por hogar de casa móvil;
- ~~iv.iii.~~ Pago de costos asociados con la mudanza de todos los bienes personales, asignación determinada basada en las cifras fijas federal más actuales de mudanza para el estado de California y el tamaño de la vivienda de desplazamiento y/o ofertas de mudanzas profesionales;
- ~~v.iv.~~ Servicios de un especialista de reubicación asistirá a Propietarios Residentes Elegibles a través de aspectos de la reubicación deberán incluir, pero no limitarse a, explicación de las opciones y detalles del programa de asistencia de reubicación, identificando unidades de reemplazo, coordinación de mudanza y pago de beneficios, no exceder las ocho horas de asistencia del especialista en reubicación;
- ~~vi.v.~~ Si el Propietario Residente Elegible elige transferir la casa móvil al Propietario del Parque, el Propietario del Parque será física y financieramente responsable por desechar de la vivienda o cualquier disposición;
- ~~vii.vi.~~ Un pago global para compensar cualquier diferencia entre las tarifas de alquiler en el Parque y la vivienda alternativa de alquiler durante el periodo de tiempo aplicable establecido a continuación con respeto a la tenencia en la vivienda de alquiler alternativa : el primer año de alquiler.
- Para Residentes Propietarios Elegibles que reciban \$40,000 o más conforme a la Condición No. 10(b)(i): 2 años;
 - Para Residentes Propietarios Elegibles que reciban \$30,000 - \$39,999.99 conforme a la Condición No. 10(b)(i): 2.5 años;
 - Para Residentes Propietarios Elegibles que reciban \$20,000 - \$29,999.99 conforme a la Condición No. 10(b)(i): 3 años;
 - Para Residentes Propietarios Elegibles que reciban \$10,000 - \$19,999.99 conforme a la Condición No. 10(b)(i); 4 años.

Propietarios Residentes Elegibles serán compensados basándose sobre los Alquileres Justos Del Mercado de nueva construcción y a la rehabilitación sustancial para el área de Los Ángeles como establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Propietarios Residentes Elegibles serán compensados basado en el número de recámaras en la casa móvil para que una casa móvil de una (1) recámara pueda ser compensado basándose en un apartamento de una (1) recámara, una casa móvil de dos (2) recámaras basada en un apartamento de dos (2) recámaras, etc.

Pagos deberán ser en acuerdo con la Condición No. 17.

- viii.vii. Al presentarse el Aviso de Terminación, Propietarios Residentes Elegibles pueden solicitar por escrito (en un formulario proporcionado por el Propietario del Parque y aprobado por el Abogado de la Ciudad, el cual será traducido al español por un traductor certificado a expensas del Propietario del Parque en conformidad con el Acuerdo de Reembolso) al Propietario Del Parque y/o especialista de reubicación para recibir los beneficios de reubicación apropiados. Comenzando en la Fecha de Efectividad de la Resolución, Residentes Propietarios Elegibles y tendrán derecho inmediato a los servicios del especialista en reubicación.
- c. Para Renteros de Viviendas Elegibles (aquellos que rentan ocupando una casa móvil Propiedad del Parque y son nombrados en el contrato de arrendamiento con el Propietario del Parque ~~cuando el Reporte de Impacto fue presentado ante la Ciudad (30 de diciembre del 2020)~~, a partir de la Fecha de Efectividad de la Resolución, el Propietario del Parque les proporcionará lo siguiente:
- i. Un pago fijo basado en las cifras fijas federal más actuales de mudanza de mudanza para el Estado de California para ayudar con el traslado de su propiedad personal a una vivienda de reemplazo siempre y cuando el inquilino y todos los demás ocupantes desocupen el parque permanentemente.
 - ii. Un pago global para compensar cualquier diferencia entre las tarifas de alquiler en el Parque y la vivienda de alquiler alternativa durante el primer año del nuevo arrendamiento. Renteros Elegibles de Viviendas serán compensados basado a los Alquileres Justos del Mercado de nueva construcción y la rehabilitación sustancial para el área de Los Ángeles como establecido por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos. Renteros de Viviendas Elegibles que rentan serán compensados basado en el número de recamaras en la casa móvil para que una casa móvil de una (1) recamara pueda ser compensado basado en un apartamento de una (1) recamara, una casa móvil de dos (2) recamaras basada en un apartamento de dos (2) recamaras, etc.
- d. Donde servicios de un especialista de reubicación deberán ser prestados como establecido aquí dentro, un especialista en reubicación se pondrá a disposición para ayudar con las necesidades de reubicación a los Residentes Propietarios de casas móviles, hasta 8 horas por hogar o más, según sea otorgado por el Propietario del Parque, que incluirá lo siguiente:
- i. Estar disponible para proporcionar explicación de los beneficios, para que los residentes tengan comprensión completa la de las cuestiones relacionadas con el cierre del Parque;
 - ii. Proporcionar asistencia según sea necesario y solicitada para disminuir las dificultades al trabajar con agentes de bienes raíces, administradores de propiedades, prestamistas, proveedores de atención médica y otros;
 - iii. Búsqueda de viviendas de reemplazo disponibles dentro y fuera de la Ciudad de Carson o en el área deseada por el residente;

iv. Identificar todos y cualquier recurso y listas de espera de propiedades ubicadas dentro de una distancia razonable del Parque, y ayudar a los residentes a aplicar o apuntarse por la misma como sea aplicable por cada residente que pida tal ayuda.

iv.v. Proporcionar asistencia para reclamar fondos por asistencia para de la reubicación al Propietario del Parque ; y

v.vi. Otra asistencia individual requerida que pueda ser necesaria basada en caso-por-caso.

11. Procedimientos para reclamar beneficios y otros planes logísticos de reubicación no mencionadas en estas condiciones serán como establecidas en el RIR. En caso de ambigüedad o incertidumbre, el especialista de reubicación trabajará con los residentes afectados para resolver el problema de manera mutuamente aceptable, y cualquier problema que no pueda resolverse entre el especialista de reubicación y el(los) residente(s) estarán sujetos a la determinación final por el Director, o El Maestro Especial conforme a la Condición No. 19, donde aplique.

12. Dentro de los 45 días de la Fecha de Efectividad de la Resolución, el Propietario del Parque deberá dar aviso de la aprobación del RIR, incluyendo una copia de la Resolución y estas condiciones (con una copia traducida al español en conformidad con la Condición No. 20), a todos los Residentes Propietarios del Parque. El Propietario del Parque después deberá dar 6 meses de aviso de la terminación del arrendamiento y cierre del Parque a los propietarios residentes como requerido por la Sección 798.56(g)(2)(A) del Código Civil (como reenumerado en conformidad con la AB 2782) y CMC Sección 9128.21(H), excepto que no se emitirá tal notificación antes de la fecha que es seis meses antes de la Fecha Más Cercana posible del Cierre (el "Aviso de Terminación"). En el/los tiempo(s) apropiado(s), el Propietario del Parque también deberá proporcionar cualquier otro aviso que pueda ser requerido para terminación del arrendamiento bajo la ley aplicable, incluyendo pero no limitado a las secciones del Código Civil 798.56 y 798.57. Cuando sea necesario, el Propietario del Parque también proporcionará los avisos requeridos por la Condición No. 13, a continuación.

13. Propietarios Residentes Elegibles deberán seleccionar por escrito su elección de opción de paquete de asistencia de mitigación por el impacto de reubicación ~~después de la fecha de efectuaración de la Resolución y después que~~ el residente reciba el Aviso de Terminación. Si algún Propietario Residente Elegible falla, o se niega a seleccionar una opción de asistencia de reubicación antes de la fecha de terminación de su arrendamiento en el Parque conforme a la Notificación de ,el Terminación los siguiente paquetes de ayuda para reubicación se aplicará automáticamente, siempre que el Propietario del Parque haya dado al Propietario Residente Elegible un aviso final (a través de entrega en persona o correo postal certificado, con la entrega al Propietario Residente Elegible o un miembro de su hogar confirmado) 30 días de anticipó de la misma: (i) en situaciones en las que es factible reubicar la casa móvil en un parque de casas móviles comparables dentro de una distancia del parque razonable – Opción A; (ii) en situaciones en las que no es factible reubicar la casa móvil a un parque de casas móviles comparable a una distancia razonable del Parque – Opción B. Si en la fecha de terminación de arrendamiento del Parque, el Propietario Residente Elegible ha fallado o se ha negado a seleccionar una opción de asistencia de reubicación y el Propietario del Parque no ha dado el aviso requerido por esta condición, la Opción B se aplicará.

14. La determinación sobre si es factible reubicar una casa móvil en un espacio de casa móvil disponible en un parque de casas móviles comparables a una distancia razonable del Parque, por propósito de determinar la aplicabilidad de la Opción A vs. Opción B, debe hacerse inicialmente por el especialista de reubicación de acuerdo con estas condiciones y lo escrito en el CMC Sección 9128.21(E)(7) (es decir, "una casa móvil [que] no puede ser reubicada dentro de una distancia razonable a un parque de casas móviles comparable"), y es sujeta a aprobación final del Maestro Especial conforme a la Condición No. 19 en el caso de que el propietario de una casa móvil dispute la determinación del especialista en reubicación. "Dentro de una distancia razonable", por propósito de esta determinación, se significará y será interpretado como "dentro de 50 millas" del Parque, a menos que el propietario residente de la casa móvil expresivamente acepte por escrito a una mayor distancia.

15. Cualquier beneficio de mitigación de impacto de reubicación proporcionado por el Propietario del Parque puede ser condicionado al (i) completar los arreglos actuales para el traslado de una casa móvil y los mejoramientos (si la Opción A aplica), o la traspaso de título de la existente casa móvil al Propietario del Parque (si la Opción B aplica y el residente desea que el Propietario Del Parque pague los costos de remover y el desecho de la casa móvil), y/o (ii) el residente aceptando por escrito desocupar permanentemente el Parque no más tarde de la fecha de terminación de su arrendamiento en el Parque en acuerdo con el RIR Aprobado. Donde la Opción B aplica y un Propietario Residente Elegible desea traspasar el título de su casa móvil al Propietario del Parque para que el Propietario del Parque pague los costos de remover y el desecho de la casa móvil, el Propietario Residente Elegible y el Propietario del Parque deberán entrar a un convenio de reubicación que especifique y requiera el pago de las medidas aplicables de la Opción B de mitigación del impacto de la reubicación de acuerdo con el RIR Aprobado, y cualquier beneficio adicional que pueda ser acordado mutuamente. Todos los acuerdos de reubicación entre el Propietario del Parque y los Residentes del Parque comprometidos deberán ser en una forma aprobada por los Abogados de la Ciudad y deberá disponer que el Propietario del Parque pague todos y cada uno de los costos del depósito del cierre (Escrow) en conexión con el traspaso de título a la casa móvil.

16. Para todos los residentes del Parque, el Propietario del Parque puede tomar en consideración circunstancias de dificultades documentadas individualmente para proporcionar al residente alivio adicional más allá de las medidas de mitigación requeridas y establecidas en el RIR Aprobado, por discreción propia del Dueño del Parque.

17. Con respecto a todas las medidas de asistencia de mitigación para la reubicación necesaria disponiendo de pagos monetarios que deben hacerse por el Propietario del Parque a los residentes del parque, cincuenta por ciento (50%) de la cantidad debida deberá pagarse después que el Propietario del Parque proporcione el Aviso de Terminación (si aplicable) y al menos 60 días antes de la fecha anterior a (i) la fecha de mudanza mutuamente acordada entre el residente del Parque y el Propietario del Parque en un acuerdo de reubicación, o (ii) la fecha de terminación del arrendamiento del residente del Parque, y el 50% restante se pagará en la fecha actual de desalojo del Parque por todos los residentes de la sujeta casa móvil. Con respecto a otras medidas de mitigación de asistencia de reubicaciones (es decir, las cuales no prevén que pagos monetarios se les sean efectuados por el Propietario del Parque a los residentes del parque), a menos que lo escrito o el contexto de las medidas de mitigación de asistencia de reubicación aplicables requieran lo contrario, tales medidas serán aplicadas así a cada residente del parque después que el Propietario del Parque proporcione el Aviso de Terminación (si es

aplicable) y al menos 30 días más cercana a la anterior a (i) la fecha de desalojo mutuamente acordada entre el residente del Parque y el Propietario del Parque en el acuerdo de reubicación, o (2) la fecha de terminación del arrendamiento del residente del Parque. No obstante las provisiones en el párrafo presente, todas las condiciones de pago para ayuda de reubicación establecidas en el RIR Aprobado deberán de haber sido satisfechas antes de que el residente tenga derecho al pago. Ningún residente deberá ser requerido a desalojar un espacio en el Parque a menos que el Propietario del Parque este en cumplimiento sustancial con todas las medidas de mitigación de impacto de reubicación impuestas en el RIR Aprobado que pertenece a dicho residente, y de lo contrario a cumplido con los requisitos de notificación de las Secciones 798.56 y 798.57 del Código Civil, y el aviso requerido en las Secciones 4700 a 4709 de CMC de medida aplicable.

18. Residentes del parque que crean que la tasación confiada por propósito de la Resolución fallaron en considerar adecuadamente o tener en cuenta cualquier característica de la casa móvil o cualquier actualización o mejoramiento realizado a su casa móvil pueden presentar una solicitud al Director por una evaluación ajustada de su casa móvil dentro de los 30 días de la Fecha de efectuada de la Resolución. Para que la solicitud sea elegible de ser considerada, el residente debe proporcionar toda la siguiente información:

- a) nombre del residente;
- b) número del espacio del residente;
- c) el mejoramiento específico de característica del hogar o actualización que el residente sostiene que no se tomó en cuenta en la tasación;
- d) prueba del costo del cualquier mejoramiento afirmado o actualización;
- e) la fecha en que se realizó el cualquier mejoramiento afirmado o actualización;
- f) fotografías que representen el mejoramiento de características afirmado o actualización;
- y
- g) copias de todos y cada uno de los permisos requeridos para el por cualquier mejoramiento afirmado o actualización

Después de la inicial revisión por el Director o su designado para abordar y/o corregir cualquier error u omisiones, si el director o su designado determinan que la solicitud demuestra una probabilidad razonable ~~de~~ que una característica, actualización o mejoramiento no se haya considerado adecuadamente o no se haya contabilizado en la evaluación, el Director dirigirá a el tasador de la Ciudad (James Brabant, MAI) a inspeccionar (por medios remotos si es necesario) la casa móvil y/o cualquier documentación pertinente, y si es necesario, ajustar la tasación de la casa móvil sólo con respecto a la característica, actualización o mejoramiento en cuestión de acuerdo con los siguientes parámetros:

- 1) Los mejoramientos, características o actualización identificados deben estar ausentes en la evaluación y paginas NADA, ~~y~~ con cualquier mejoramiento o actualización teniendo un costo reportado superior a \$1,000;
- 2) Facturas pagadas u otras pruebas verificables de compra y permisos requeridos (si aplican) deberán ser presentadas inicialmente con la solicitud de ajuste;
- 3) Las mejoramientos no estructurales deben haberse completado en los últimos cinco (5) años;

- 4) Las actualizaciones estructurales deben haber sido con base de permisos (si es requerido) y completadas dentro de la última diez (10) años;

Cualquier modificación al valor de tasación de la casa móvil en conformidad con cualquier tales ajustes a la tasación se considerará integrada en el importe de pago del in-place valor de mercado tasado aprobado para la casa móvil sujeta con propósito de la Opción B, y este valor modificado supera el valor de tasación original con el propósito de la asistencia para la mitigación de los efectos de impacto de la reubicación en conformidad con el RIR Aprobado. La evaluación ajustada no modificará el método de la evaluación o los estándares aplicados previamente a la tasación original, pero sólo tomara en cuenta el valor de la característica, actualización o mejoramiento previamente no tomado en cuenta.

19. A gasto único y propio del Propietario del Parque, la Ciudad retendrá a un Maestro especial tercero independiente que tendrá la autoridad administrativa final para decidir, de acuerdo con las disposiciones del RIR Aprobado: (i) disputas sobre quién tiene derecho a recibir los beneficios de reubicación conforme con el RIR Aprobado, incluyendo quién constituye como un Propietario Residente Elegible o un Rentero de Vivienda Elegible; (ii) disputas sobre que paquete de beneficios (es decir, Opción A o B) el Propietario Residente Elegible califica o tiene derechos a, incluyendo si es factible reubicar la casa móvil a un espacio disponible en un parque de casas móviles comparable dentro de un espacio a un Parque de distancia razonable conforme a la Condición No. 14; ~~y~~ (iii) demostró reclamos de circunstancias especiales (por ejemplo, médicas o por discapacidad) de residentes del Parque relacionados con el cierre del Parque; and (iv) si la documentación como pruebas del precio de compra presentadas constituyen Suficiente Pruebas de Documentación del precio de compra reclamado cumpliendo los requisitos de la Condición NO. 10(b)(i). Los servicios del Maestro Especial serán financiados por el Propietario del Parque conforme al Acuerdo de Reembolso u otro acuerdo de reembolso por ser negociado. El Maestro Especial deberá en lo absoluto permanecen neutral e imparciales a todo momento.

20. Estas condiciones deberán ser traducidas al español por un traductor certificado a costo del Propietario del Parque conforme con el Acuerdo de Reembolso y copias en español deberán hacerse disponibles a todos los residentes del Parque que lo soliciten como requeridas por estas condiciones.

21. La Comisión El Consejo Municipal urge al Propietario del Parque que prosiga inmediatamente, tras el cierre del Parque conforme al Aprobado RIR, remediación de contaminación entera y completa del aire u otras condiciones adversas relacionadas con el medio ambiente o de la salud que puedan existir en , o impactar la propiedad en la que se encuentra actualmente el Parque a un nivel que sería seguro para un uso residencial de la propiedad futura, como la anticipada vivienda de uso futuro del propietario para la fuerza laboral identificada en el RIR del Propietario del Parque. Esta condición no es vinculante y el fallar a cumplir la presente no afectará la validez de la aprobación sujeta las presentes condiciones.

22. Si el Dueño del Parque desarrolla la propiedad en la cual el Parque actualmente está ubicado con viviendas después del cierre del Parque conforme el Aprobado RIR, cada Residente Propietario Elegible se le deberá dar el derecho de primera denegación en la futura vivienda desarrollada.

| 23. La Ciudad conservará autoridad para hacer cumplir estas condiciones hasta el último de las fechas siguientes: (i) un año después de la expiración del período de efectividad del RIR Aprobado; o (ii) un año después de que todos los residentes del Parque hayan desalojado el Parque conforme al RIR Aprobado. En dado caso de que el período de efectividad del RIR Aprobado sea extendido conforme a la Sección CMC 9128.21(I)(2), la jurisdicción del Concejo Municipal de hacer cumplir estas condiciones (sujeto a cualquier modificación echas en conexión con la extensión aprobada en acuerdo con la Sección 9128.21(I)(2) del CMC deberá extenderse al fechas correspondientes con referencia al periodo de extensión.