

Preguntas frecuentes sobre la Ordenanza de Estabilización de Renta de Casas Móviles

1. ¿Qué es la Ordenanza de Estabilización de Renta de Casas Móviles?

El 28 de septiembre de 2021, la Ciudad de Mountain View adoptó la Ordenanza de Estabilización de Renta de Casas Móviles ("MHRSO"), para proteger a los residentes de casas móviles de aumentos irrazonables en los alquileres, mientras que al mismo tiempo protege los derechos de los propietarios de parques y de casas móviles para recibir un retorno justo sobre su propiedad y los ingresos por alquileres suficientes para cubrir los aumentos en los costos de operación del Parque. La ordenanza para la Estabilización de la Renta de Casas Móviles (MHRSO, por sus siglas en inglés) también proporciona protecciones de desalojo por causa justa para los inquilinos de casas móviles.

La MHRSO es efectiva a partir del 28 de octubre de 2021. Para el texto completo de la MHRSO, por favor haga clic en este enlace: <https://www.mountainview.gov/mobilehomes>

2. ¿Quién está cubierto?

La MHRSO cubre los Espacios para Casas Móviles y las Casas Móviles que no son ocupadas por el propietario en los Parques de Casas Móviles en la Ciudad de Mountain View.

Los siguientes espacios de casas móviles están exentos:

1. Un contrato de arrendamiento con una duración superior a 12 meses que se haya suscrito antes del 13 de febrero de 2020 hasta lo que ocurra primero: (i) la expiración del contrato o (ii) el 1 de enero de 2025 (798.17(b) MRL).
2. Una casa móvil no se utiliza como residencia principal (798.21 MRL).
3. Un Memorado de Entendimiento (MOU, por sus siglas en inglés) /Acuerdo según aprobado por el Concejo Municipal está en vigor y al menos el 80% de los residentes del parque han aprobado este MOU/Acuerdo (Sec. 46.4 MHRSO).

3. ¿Cuáles son las principales disposiciones de la ley MHRSO?

- a. El MHRSO establece un Alquiler base que es el precio del alquiler cobrado el 16 de marzo de 2021. Para los arrendamientos que comenzaron después del 16 de marzo de 2021, el Alquiler base es el alquiler inicial cobrado al comienzo del arrendamiento.
- b. La MHRSO limita los aumentos de alquiler a **UNO (1) cada 12 meses**, a partir del 1 de septiembre de 2022. Un ajuste del alquiler puede ocurrir en una de tres maneras:
 - Cada año se adoptará un **Ajuste General Anual del alquiler ("AGA")** igual al 100% del CPI (para Todos los Consumidores Urbanos, San Francisco, Oakland, Región de Hayward ("CPI"). Los aumentos del alquiler en virtud de este Ajuste General Anual no serán inferiores al 2% ni superiores al 5%.
 - **Los aumentos acumulados**, es decir, los aumentos permitidos del AGA que no se cobraron anteriormente, pueden añadirse al AGA actual en los años siguientes, hasta un máximo del 10% en cualquier año.
 - Los propietarios de parques de casas móviles y los residentes de parques de casas móviles pueden **presentar una petición individual** para solicitar ajustes individuales del alquiler, tanto al alza del precio como a la baja del precio.
- c. La MHRSO limita las razones por las cuales un Arrendador de Casas Móviles puede emitir avisos de terminación a los Arrendatarios de Casas Móviles (desalojos por "Causa Justa"), incluyendo: falta de pago de la renta, incumplimiento del contrato de arrendamiento, molestia, actividad criminal o no dar acceso al Arrendador. Las reparaciones necesarias, la mudanza del propietario, la retirada de la casa móvil del mercado de alquiler y la demolición también son causas justas de desalojo y, en estos casos, el arrendador de una casa móvil puede estar obligado a proporcionar asistencia para la reubicación del inquilino o, en ese caso, ofrecer el primer derecho de

retorno a un inquilino de una casa móvil rescindido, una vez que la ordenanza de asistencia para la reubicación del inquilino ha sido modificada para incluir a los inquilinos de casas móviles.

d. La MHRSO otorga al Comité de Vivienda de Renta deberes y tareas para implementar y hacer cumplir la MHRSO. Los miembros del Comité de Vivienda de Renta son residentes de Mountain View, nombrados por el Concejo de la Ciudad.

4. ¿Qué es el alquiler base y cuáles son los niveles de alquiler permitidos?

Los Propietarios de Parques de Casas Móviles o los Propietarios de Casas Móviles no pueden cobrar más del Alquiler base más los aumentos permitidos a partir de la fecha de vigencia del MHRSO. Los aumentos de alquiler sólo pueden imponerse una vez cada 12 meses, a partir del 1 de septiembre de 2022.

El alquiler base debe fijarse en los siguientes niveles:

- Si el arrendamiento de un espacio o de una casa móvil existía el 16 de marzo de 2021 o antes, el Alquiler base es el importe del alquiler en vigor el 16 de marzo de 2021;
- Si el arrendamiento de un espacio o casa móvil comenzó después del 16 de marzo de 2021, el Alquiler base es el alquiler inicial cobrado al comienzo del arrendamiento.

5. ¿Qué es la devolución de la renta?

A partir de la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza, el alquiler no puede superar el Alquiler base. Si el alquiler existente es superior al Alquiler base el 28 de octubre de 2021, el alquiler deberá retroceder hasta el Alquiler base y cualquier cantidad pagada por el inquilino por encima del Alquiler base entre el 16 de marzo de 2021 y la fecha de retroceso del alquiler deberá ser devuelta o reembolsada al inquilino.

6. ¿Qué es un aumento legal del alquiler?

Ajuste General Anual del alquiler ("AGA")

El alquiler base sólo puede aumentarse una vez cada 12 meses de acuerdo con el Ajuste General Anual ("AGA") establecido por el Comité de Vivienda de Renta. El AGA se establece utilizando el 100% del aumento del Índice de Precios al Consumidor del Área de San Francisco-Oakland-Hayward de febrero a febrero de cada año, según lo determinado por la Oficina de Estadísticas del Departamento de Trabajo.

El Propietario del Parque de Casas Móviles o el Arrendador de Casas Móviles podrá aplicar el AGA a un arrendamiento cuando

- i. hayan transcurrido al menos 12 meses desde el último aumento del alquiler
- ii. se hayan pagado las tasas anuales de alquiler de viviendas
- iii. la propiedad haya sido registrada en la ciudad
- iv. el propietario cumpla con las disposiciones de la MHRSO
- v. el inquilino ha sido notificado por escrito con 30 o 60 días de antelación, tal y como exige la ley estatal.

Peticiones individuales de aumento del alquiler

Aparte del AGA, un propietario de un parque de casas móviles o un arrendador de casas móviles también puede solicitar un aumento de la renta mediante la presentación de una petición individual para solicitar un ajuste al alza de la renta sujeto a una metodología de retorno justo de la inversión o solicitar un pase de mejora de capital.

7. ¿Qué es la "bancarización" de un aumento de la renta?

Si el propietario o arrendador de un parque de casas móviles no utiliza todos los aumentos de alquiler permitidos (AGAs), la cantidad restante puede ser "guardada" para su uso futuro. Si el propietario o arrendador de un parque de casas móviles decide cobrar alguno de los aumentos de alquiler previamente acumulados y, como consecuencia, el aumento total del alquiler supera el ajuste general anual (AGA) para un año determinado, el aumento total del alquiler, incluidos los aumentos acumulados, no puede superar el 10% en un año determinado. Los propietarios/arrendadores de parques de casas móviles tienen que presentar al Comité de Vivienda de Renta (RHC, por sus siglas en inglés) las declaraciones de los aumentos acumulados, cuyos formularios se elaborarán próximamente.

Los inquilinos pueden presentar una Petición, si cualquier aumento de alquiler bancario causa una dificultad indebida.

8. ¿Con qué frecuencia se puede aumentar el alquiler?

El alquiler puede aumentarse **una (1) vez por período de doce meses**, ya sea un ajuste general anual de la renta, un aumento de la renta previamente depositado o un aumento de la renta basado en la decisión de un funcionario de la audiencia con respecto a una petición individual.

9. ¿Qué incluye el alquiler?

Pagos periódicos por el uso de un Espacio de Casa Móvil o la ocupación de una Casa Móvil y cualquier Instalación Comunitaria y Servicios de Vivienda.

No se incluyen:

- Cargos incidentales (Código Civil §§ 798.31 y 798.32)
- Tasas de servicios públicos facturadas por separado (Código Civil § 798.41)
- Tasas/cargos del gobierno local (Código Civil § 798.37)

10. ¿Qué es una petición?

La MHRSO permite a los propietarios/arrendadores de parques de casas móviles y a los propietarios/arrendatarios de casas móviles presentar peticiones para ajustar los niveles de alquiler. La presentación de una petición suele dar lugar a que el asunto se programe para una audiencia. Hay varios tipos de peticiones:

a. Peticiones presentadas por los propietarios/arrendadores de parques de casas móviles

1. Un Propietario de Parque de Casas Móviles o un Arrendador de Casas Móviles puede presentar una petición para aumentar las rentas con el fin de mantener una tasa de rendimiento justa, cuya petición se basará en el mantenimiento de los ingresos operativos netos.
2. El propietario o arrendador de un parque de casas móviles también puede solicitar la transferencia de ciertas mejoras de capital. Los costos de las mejoras de capital deben amortizarse y no pueden superar el 50% de los costos totales. Las transferencias son temporales (durante el periodo de amortización), no se consideran alquileres y están limitadas al 5% del alquiler base.

Las mejoras de capital deben:

- Beneficiar principalmente a los propietarios de casas móviles
- Ser una mejora funcional
- Durar 5 años o más
- Estar permanentemente fijado en su lugar

b. Peticiones presentadas por propietarios/arrendatarios de casas móviles

Una petición que busca disminuir el nivel de alquiler de un espacio o casa móvil por cualquiera de las tres razones o cuatro siguientes:

1. El alquiler actual es superior a la renta legal;
2. No mantener la propiedad de acuerdo con los códigos de salud y seguridad o de construcción;
3. Reducción o eliminación de los servicios de vivienda o de las instalaciones comunes;
4. Dificultad indebida si se cobra un aumento bancario.

Póngase en contacto con la línea de ayuda para el alquiler de viviendas de Mountain View para asesoramiento e información confidenciales. La asistencia bilingüe está disponible si se solicita. Correo electrónico: MVrent@mountainview.gov. Los servicios también se ofrecen durante el horario de oficina semanal o en Zoom en www.mountainview.gov/rspofficehours, los martes de 10 a 13 horas.

11. ¿Qué es un desalojo por "causa justa"?

La MHRSO proporciona a los inquilinos de casas móviles protecciones contra el desalojo. El propietario de un parque de casas móviles no puede dar por terminado el contrato de arrendamiento de una casa móvil, excepto por las siguientes razones, incluso si un contrato de arrendamiento a plazo fijo expira (los contratos de arrendamiento

vencidos se convierten automáticamente en contratos de arrendamiento mes a mes). Una notificación de terminación sólo puede ser emitida por las siguientes nueve razones específicas (causas justas):

1. La falta de pago del alquiler
2. Incumplimiento del contrato de arrendamiento
3. Molestias en el sitio web
4. Actividades delictivas
5. Falta de acceso
6. La vivienda se desocupe temporal debido a reparaciones necesarias/sustanciales
7. Mudanza del propietario
8. Retirada de unidades del Mercado
9. Demolición

12. Requisitos de notificación en virtud de la MHRSO

Los propietarios/arrendadores de parques de casas móviles deben proporcionar los siguientes tipos de avisos:

- a. **"Notificación de Aumento de Renta"**: Los aumentos de alquiler permitidos de acuerdo con la MHRSO entrarán en vigor sólo después de que el propietario proporcione por escrito un aviso de aumento de alquiler con al menos 30/60 días de antelación de acuerdo con la ley estatal.
- b. **"Aviso de Aumento de Alquiler Previamente Bancado mayor que el AGA"**: Si un aumento de alquiler solicitado contiene más del Ajuste General Anual, el Aviso debe identificar el aumento del alquiler mensual adeudado, incluyendo el aumento real así como un cálculo del aumento en dólares como porcentaje del alquiler adeudado inmediatamente antes de la imposición del aumento de alquiler.
- c. **"Aviso de cese"**. Un aviso escrito que da al Arrendatario de la Casa Móvil la oportunidad de subsanar una supuesta violación o problema relacionado con un Incumplimiento de Contrato, una Molestia, una Actividad Criminal o la Falta de Acceso, antes de entregar un aviso de terminación. Este aviso debe proporcionar el número de teléfono del Comité de Vivienda de Renta: 650-903-6136.
- d. **"Aviso de rescisión"**. Un aviso por escrito de acuerdo con la ley estatal que detalla el motivo específico de la terminación.

13. ¿Qué es el control de vacantes/descontrol de vacantes?

Al inicio de un nuevo arrendamiento de un espacio para casas móviles, el aumento del alquiler está limitado al 100% del IPC (control de vacantes), a menos que

- Se haya producido una rescisión legal de conformidad con la LRM
- La casa móvil haya sido abandonada, o
- Un comprador comercial sustituya la casa móvil

Al inicio de un nuevo arrendamiento de una casa móvil, el Propietario/Arrendador del Parque de Casas Móviles puede fijar el alquiler inicial a la tasa de mercado (descontrol de vacantes).

14. ¿Cuál es la tasa anual de alquiler de espacios?

La MHRSO autoriza al Comité de Vivienda de Renta a financiar los gastos razonables y gastos necesarios, incluyendo, sin limitación, la contratación de personal, según sea necesario para asegurar la implementación del MHRSO, cobrando a los Propietarios de Parques de Casas Móviles y a los Propietarios de Casas Móviles una cuota anual de alquiler de espacio, en cantidades consideradas razonables por el Comité de acuerdo con la ley aplicable. El Comité también está facultado para solicitar y recibir fondos cuando y si es necesario de cualquier fuente disponible, incluyendo la Ciudad, para los gastos razonables y necesarios del programa.

15. ¿Cómo puedo saber más sobre la MHRSO?

Teléfono:	650-903-6131
Correo electrónico:	MVrent@mountainview.gov
En línea:	mountainview.gov/mobilehomes
Actualizaciones:	Inscríbese en: mountainview.gov/rspnews
Horario de atención al público:	La Casita, 298 Avenida Escuela, Mountain View

Martes 10am-12pm mountainview.gov/rspofficehours