

DERECHOS Y REFERENCIAS DE RENTA

LOS PROPIETARIOS DE CASAS MÓVILES Y PROPIETARIOS DE PARQUES PARA CASAS MÓVILES TIENEN DERECHOS Y RESPONSABILIDADES

LA CIUDAD DE SAN JOSÉ está comprometida a proteger los derechos de los propietarios de casas móviles y de los propietarios y administradores de parques para casas móviles, y proveer educación e información para mejorar las relaciones entre ellos. En el caso de una disputa entre un dueño de parque para casas móviles y un dueño de una casa móvil, conocer la ley, tener acceso a los recursos y explorar las opciones puede reducir al mínimo el conflicto.

1 CONOZCA LA LEY ACERCA DE LOS AUMENTOS DE RENTA

La ordenanza de rentas de casas móviles, establecida por la Ciudad de San José, permite aumentos anuales de renta entre tres y siete por ciento, basados en el setenta y cinco por ciento del Índice de Precios del Consumidor (CPI son las siglas en inglés). Un aumento de renta es permitido solamente una vez cada 12 meses. Un aviso de aumento de renta puede ser emitido con 90 días de anticipación de dicho aumento, como lo requiere la Sección 798.30 del Código Civil de California (*Vea abajo la Ley de Residencias Móviles*).

El aumento máximo anual, a partir del 1^o de octubre de cada año, se puede ver en el sitio de Internet de la Ciudad de San José: www.sjhousing.org/program/rentdisp.html.

2 CASAS MÓVILES CUBIERTAS BAJO LA ORDENANZA

La ordenanza de renta de casas móviles se aplica a un lote de casa móvil que ha recibido permisos para instalaciones eléctrica, de agua y de alcantarillado antes del 7 de septiembre de 1979.

La ordenanza no se aplica a:

- Lotes que recibieron permisos para instalaciones eléctrica, de agua y de alcantarillado después del 7 de septiembre de 1979.
- Espacios de propiedad de, operados por, o que reciben subsidios de una agencia del gobierno - unidades que reciben subsidios del Programa de Asistencia para el Pago de Viviendas.

Un propietario de casa móvil que resida en ella, y que ha firmado voluntariamente un contrato de arrendamiento a largo plazo, está exento de la ordenanza mientras que el contrato a largo plazo esté en vigor. Esto se aplica a los contratos de arrendamiento de más de 12 meses, usados para la residencia personal del propietario de la casa móvil y firmados en o después del 1^o de enero de 1986. El primer párrafo del contrato de arrendamiento debe contener una provisión notificando al propietario de la casa móvil que al firmar el contrato de arrendamiento, el lote estará exento de la protección de la Ordenanza de Control de la Renta de casas móviles durante la duración del contrato de arrendamiento.

3 DERECHOS DE LOS PROPIETARIOS DE CASAS MÓVILES

La Ley de Residencia en Casas Móviles es una ley del Estado que gobierna los parques para casas móviles. Esta ley se enfoca en el propietario del parque y en los asuntos de los residentes del parque. Los propietarios de parques deberán entregar a los residentes una copia de este documento antes del 1^o de febrero de cada año. La Ley de Residencia en Casas Móviles también se puede obtener del sitio en Internet de la Legislatura del Estado www/hcd.ca.gov y se puede encontrar en la Sección 798 del Código Civil de California. Si usted no ha recibido una copia de la Ley de Residencia en Casas Móviles, por favor, hable con el administrador de su parque para obtener una copia.

Para más información acerca de las leyes del Estado, por favor llame a la oficina del funcionario encargado de atender reclamos acerca de las casas móviles, al teléfono 800.952.5275. Para más información acerca de la ley del Estado, que está fuera del alcance de la ordenanza de la Ciudad, por favor consulte la lista de referencias que está en el lado reverso.

Establezcamos buenas relaciones en las comunidades de alquiler

REFERENCIAS Y RECURSOS

Para problemas de salud o seguridad, comuníquese con:

Housing and Community Development
(Desarrollo de viviendas de la comunidad)
P.O. Box 31
Sacramento, CA 95812-0031
800.952.5275 or 916.323.9801
www.hcd.ca.gov

Recursos de casas móviles de todo el Estado:

Department of Fair Employment & Housing
(Departamento de viviendas y empleos justos)
111 North Market Street, Suite 810
San José, CA 95113-1102
800.884.1684 or 408.277.1277
www.dfeh.ca.gov

Para registrar una casa móvil, llame al teléfono
800.952.8356

Asociaciones de casas móviles:

California Mobilehome Resources &
Action Association (CMRAA)
(Asociación de recursos y acción de
viviendas móviles de California)
P.O. Box 7468
San José, CA 95150-7468
408.244.8134 www.cmraa.org

Golden State Manufactured-Home Owners
League (GSMOL)
(Propietarios de casas prefabricadas de California)
P.O. Box 876
Garden Grove, CA 92842
1.800.888.1727 www.gsmol.org

Manufactured Housing Educational Trust (MHET)
(Asociación educacional de casas prefabricadas)
950 South Bascom Avenue, #1113
San José, CA 95128
408.294.1474

Western Manufactured Housing Communities
Association (WMA)
(Asociación de comunidades de casas prefabricadas
de la región Occidental)
455 Capitol Mall, #800
Sacramento, CA 95814
800.669.8847 www.wma.org

Servicios de mediación o negociación:

Dispute Resolution Programs
(Programas de resolución de disputas)
1880 Prunridge Avenue
Santa Clara, CA 95050
408.792.2300
www.sccgov.org

Legal Aid Society, Housing Project
(Sociedad de ayuda legal - Programa de viviendas)
480 North First Street
San José, CA 95113
408.283.1540
www.legalaidsociety.org

Fair Housing Law Project of the Law Foundation
of Silicon Valley
(Ley de viviendas justas)
(Fundación del Valle de Silicio)
111 West St. John Street, Suite 315
San José, CA 95113
408.293.4790
www.lawfoundation.org

Información sobre cortes de justicia:

Small Claims Court
(Corte de reclamaciones pequeñas)
14205 Capri Drive
Los Gatos, CA 95032
408.370.4440
www.sccselfservice.org

Superior Court of California
(Corte Superior de California)
191 North First Street
San José, CA 95113
408.882.2100
www.sccsuperiorcourt.org

Prácticas y contratos injustos de arrendamiento de viviendas:

Bay Area Legal Aid (San José)
(Ayuda legal del área de la bahía (San José))
2 West Santa Clara Street
San José, CA 95112
408.283.3700 www.baylegal.org

Project Sentinel (Proyecto Centinela)
430 Sherman Avenue, Suite 308
Palo Alto, CA 94306
888.324.7468 www.housing.org

Senior Adults Legal Assistance (SALA)
(Asistencia legal para adultos de edad avanzada)
Central County Office
160 East Virginia Street, Suite 260
San José, CA 95112
408.295.8770 www.sala.org

Preguntas sobre la ordenanza de casas móviles:

Rental Rights & Referrals Program
(Programa de derechos y referencias de renta de
viviendas)
200 East Santa Clara Street
San José, CA 95113
408.975.4480 www.sjhousing.org

Otra asistencia:

Housing Service Partnership
(Asociación de servicios de viviendas)
2112 South Monterey Road
San José, CA 95112
408.271.0238