



COUNTY OF SAN MATEO DEPARTMENT OF HOUSING

Aviso de Ordenanza de Control de Renta de Casas Móviles

Todos los parques de casas móviles situados dentro del área no incorporada del Condado de San Mateo están sujetos a la Ordenanza sobre Control de la Renta de Casas Móviles, Capítulo 1.30 del Código de Ordenanzas del Condado de San Mateo (la “Ordenanza”), que establece límites a los incrementos de la renta de espacios para casas móviles conforme a los contratos de renta que cumplen las condiciones.

Puede consultarse una versión completa de la Ordenanza en: <http://housing.smcgov.org/mobile-home-parks>.

INFORMACIÓN SOBRE LA ORDENANZA

Objetivo:

El Condado de San Mateo adoptó la Ordenanza para proteger a los residentes de parques de casas móviles de aumentos de renta irrazonables, al mismo tiempo reconociendo la necesidad de que los propietarios de los parques de casas móviles reciban un rendimiento justo y razonable por su inversión.

Quién está cubierto por la Ordenanza:

La Ordenanza aplica a los parques de casas móviles que rentan un espacio (1) están situados dentro del **área no incorporada** del Condado de San Mateo o (2) están sujetos al cumplimiento de la Ordenanza por acuerdo. Para consultar una lista actualizada de todos los parques de casas móviles cubiertos por la Ordenanza, visite <http://housing.smcgov.org/mobile-home-parks>.

La Ordenanza aplica a los contratos de renta en los parques de casas móviles cubiertos por la ordenanza por plazos de **doce (12) meses o menos**. Si usted tiene un contrato de renta en un parque de casas móviles por un plazo mayor de doce meses, su contrato de renta no está cubierto por la Ordenanza. Sin embargo, no se permite a los propietarios de parques de casas móviles que requieran a los inquilinos que acepten plazos de contratos de renta mayores de doce (12) meses.

Gastos de Renta y Aumentos de Renta:

Conforme a la Ordenanza, la renta de un espacio para casa móvil cubierto se basa en las rentas que estaban en efecto **el 1 de julio de 2003**. La Ordenanza permite aumentar la renta **una vez** cada doce (12) meses por una suma que no exceda el 75 % del cambio porcentual en el Índice de Precios al Consumidor, o el 5 %, **cualquiera sea menor**. Estos límites a los incrementos de la renta se aplican independientemente de si hay un cambio de propietario de la casa móvil o un cambio en el inquilino que ocupa la casa móvil. Un propietario de un parque de casas móviles puede solicitar un incremento mayor de la renta bajo ciertas circunstancias. (Código de Ordenanzas, § 1.30.030).

Un propietario de un parque de casas móviles puede solicitar un incremento de la renta mayor que la renta máxima permitida conforme a la Ordenanza si el propietario considera que la renta máxima permitida conforme a la Ordenanza no le ofrece un rendimiento justo, el propietario puede presentar una petición para solicitar un

incremento adicional de la renta. Los propietarios de parques de

casas móviles deben informar a los inquilinos afectados cuando hayan presentado dicha petición (Código de Ordenanzas, § 1.30.040)

Un propietario de un parque de casas móviles puede solicitar un incremento de la renta mayor que la renta máxima permitida conforme a la Ordenanza si el propietario considera que la renta máxima permitida conforme a la Ordenanza no le ofrece un rendimiento justo, el propietario puede presentar una petición para solicitar un incremento adicional de la renta. Los propietarios de parques de casas móviles deben informar a los inquilinos afectados cuando hayan presentado dicha petición (Código de Ordenanzas, § 1.30.040).

Se realizará una audiencia sobre la petición dentro de un plazo de no menos de 30 días y no más de 120 días después de que se haya presentado la petición. El propietario del parque de casas móviles y todos los propietarios potencialmente afectados por el incremento en la renta solicitada recibirán un aviso acerca de la audiencia sobre la petición por lo menos 14 días antes de la audiencia, y tienen el derecho a presentarse y testificar en la audiencia. Tanto los propietarios de los parques de casas móviles como los inquilinos afectados pueden contratar asistencia legal o otra asistencia profesional para la audiencia. (Código de Ordenanzas, § 1.30.060).

Servicios y Mantenimiento:

Si un propietario de un parque de casas móviles elimina o reduce los servicios o el mantenimiento que se proveían el 1 de Julio de 2003, la renta para casas móviles afectadas se debe reducir en una suma proporcional al valor de los servicios o el mantenimiento eliminados o reducidos. (Código de Ordenanzas, § 1.30.030.2).

Derechos de los inquilinos:

Un inquilino puede negarse a pagar un incremento en la renta si el dueño ha violado la Ordenanza sobre Control de la Renta de Casas Móviles. Si un inquilino se niega a pagar una renta que viola la Ordenanza, el inquilino puede presentar la violación de la Ordenanza como un argumento de defensa si fue desalojado por el dueño o para recuperar el aumento de la renta (Código de Ordenanzas, § 1.30.090.)