Respuestas a preguntas frecuentes sobre las

regulaciones de casas móviles de la Ciudad de Petaluma

15 de Mayo de 2024

**1.** **¿Cuál es el propósito de las regulaciones de estabilización de alquiler de casas móviles de Petaluma?**

La Ciudad de Petaluma ha adoptado regulaciones que rigen la administración de los parques de casas móviles dentro de los límites de la ciudad. Las regulaciones fueron promulgadas en 1993 y están codificadas en el [Capítulo 6.50 del Código Municipal de Petaluma](https://cityofpetaluma.org/documents/final-chapter-6-50-mobilehome-park-space-rent-stabilization-program/)[[1]](#footnote-1). Las regulaciones de los parques de casas móviles de la ciudad se promulgaron para evitar aumentos irrazonables en el alquiler del espacio de casas móviles, ayudar a aliviar el desequilibrio en el poder de negociación entre los propietarios(as) de parques de casas móviles y los(as) residentes, y proporcionar a los propietarios(as) de parques un aumento anual adecuado en el alquiler del espacio y una tasa de retorno razonable.

Este verano, el “City Council” (Concejo Deliberante) logró uno de sus 10 principales objetivos y prioridades al adoptar enmiendas que fortalecen las regulaciones de estabilización de alquiler de casas móviles de la ciudad. Puede encontrar más información sobre las enmiendas a continuación. Si tiene alguna pregunta adicional, comuníquese con nuestro equipo de Viviendas a housing@cityofpetaluma.org.

**2. ¿Cómo se enmendaron las regulaciones de estabilización de alquiler de casas móviles de la ciudad en 2023?**

Después de varias reuniones con partes interesadas y un taller del “City Council” (Concejo Deliberante), el 19 de junio de 2023, el “City Council” (Concejo Deliberante) adoptó una ordenanza de urgencia que redujo el límite anual en los aumentos de alquiler permitidos para espacios protegidos por las regulaciones de la ciudad. La ordenanza de urgencia limitó los aumentos anuales para espacios protegidos al 4% o el 70% del IPC ([Índice de Precios al Consumidor](https://www.bls.gov/regions/west/news-release/consumerpriceindex_sanfrancisco.htm), una medida de la inflación), lo que sea menor. El límite reducido en el aumento anual de alquiler entró en vigor de inmediato. El límite actual en los aumentos anuales de alquiler para espacios protegidos por las regulaciones de la ciudad se discute en la pregunta #3, a continuación.

El 16 de julio de 2023, el “City Council” (Concejo Deliberante) adoptó enmiendas adicionales a las regulaciones de estabilización de alquiler de parques de casas móviles de la ciudad, que entraron en vigor el 17 de agosto de 2022. Las enmiendas de julio reemplazaron la ordenanza de urgencia, continuaron con el límite reducido en el aumento anual de alquiler y realizaron los siguientes cambios adicionales a las regulaciones de la ciudad:

* Requerir que los propietarios(as) del parque, no los inquilinos(as), soliciten arbitrajes del aumento de alquiler para aumentos de alquiler notificados que superen la cantidad máxima permitida por las regulaciones de la ciudad.
* Requerir que los propietarios(as) del parque publiquen o pongan a disposición en el parque el aumento anual de alquiler permitido actual para espacios protegidos.
* Prohibir los arbitrajes en el mes de diciembre, a menos que un árbitro encuentre una buena razón para un arbitraje en diciembre.
* Agregar un requisito de encuentro y negociación para que los inquilinos(as) y los propietarios(as) del parque compartan información antes de un arbitraje de alquiler. Los propietarios(as) del parque deben compartir la información que creen que respalda los aumentos de alquiler superiores al límite de la ciudad.
* Establecer que las mejoras de capital y las deudas que un árbitro puede considerar para respaldar un aumento de alquiler superior a la cantidad máxima permitida deben beneficiar directa y principalmente a los(as) residentes del parque.

Para ver una discusión más completa de las enmiendas que entraron en vigor el 16 de agosto de 2023, haga clic en este enlace para acceder a los materiales de la agenda que el Concejo consideró cuando se presentaron las enmiendas: [Reunión (primegov.com)](https://cityofpetaluma.primegov.com/Portal/Meeting?meetingTemplateId=5282). Las regulaciones de estabilización de alquiler de casas móviles eran el ítem 10 en la agenda.

**3.** **¿Cuál es el aumento máximo anual de alquiler permitido actualmente para espacios de casas móviles en Petaluma protegidos por las regulaciones de la Ciudad?**

El aumento máximo anual de alquiler permitido actualmente para espacios de casas móviles protegidos por las regulaciones de Petaluma es del **2.00%**. El aumento máximo de alquiler permitido se determina cada año aplicando la fórmula en las regulaciones de la Ciudad al cambio de ese año en el Índice de Precios al Consumidor del Área de la Bahía de junio o CPI. El cambio de 2023 en el CPI del Área de la Bahía de junio es del 2.9%. El aumento anual permitido para alquileres para espacios protegidos por las regulaciones de la Ciudad es del 4% del alquiler actual o del 70% del IPC, lo que sea menor. El 70% de 2.9% es 2.00%. Como resultado, el límite en los aumentos anuales de alquiler para espacios protegidos por las regulaciones de la Ciudad es del 2.00% para el período desde agosto de 2023 hasta julio de 2024. Esto significa que el alquiler del espacio para casas móviles cubiertas por las regulaciones de la Ciudad solo puede aumentar en un 2.00% para este período, a menos que un árbitro concluya que se necesita un aumento mayor para que un propietario(a) de parque reciba una tasa de retorno razonable después de los procedimientos de arbitraje de acuerdo con las regulaciones de la Ciudad.

**4.**  **¿Qué espacios de casas móviles están protegidos bajo las regulaciones de Petaluma?**

Las regulaciones de estabilización de alquiler de casas móviles de Petaluma protegen todos los espacios de casas móviles en parques de casas móviles en la ciudad, y todos los vehículos recreativos que hayan ocupado un espacio en un parque de casas móviles en la Ciudad durante nueve meses o más, que estén sujetos a contratos de arrendamiento celebrados después del 13 de febrero de 2020, *independientemente de la duración o duración del contrato de arrendamiento*. Para contratos de arrendamiento celebrados antes del 13 de febrero de 2020, las regulaciones de la Ciudad solo protegen los espacios sujetos a contratos de arrendamiento que tengan una duración de 12 meses o menos. Como resultado de la promulgación de [AB-2782](https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB2782), a partir del 1 de enero de 2025, las regulaciones de Petaluma protegerán todos los espacios de casas móviles en parques de casas móviles en la ciudad, independientemente de la duración del contrato de arrendamiento.

**5.** **¿Pueden los propietarios(as) de parques aumentar los alquileres de los espacios de casas móviles por encima del aumento máximo permitido por la Ciudad?**

Los propietarios(as) de parques de casas móviles en Petaluma solo pueden cobrar alquiler por encima del máximo permitido al presentar primero una petición de arbitraje de acuerdo con el [Capítulo 6.50 del Código Municipal de Petaluma](https://cityofpetaluma.org/documents/final-chapter-6-50-mobilehome-park-space-rent-stabilization-program/), y luego recibir una decisión del árbitro de que un aumento de alquiler del espacio por encima del máximo permitido es necesario para que el propietario del parque reciba una tasa de retorno razonable. Un árbitro solo puede otorgar un aumento de alquiler por encima del máximo permitido en la medida en que un propietario de parque demuestre que es necesario para que el propietario(a) del parque reciba una tasa de retorno razonable. Un aumento de alquiler aprobado por encima del máximo permitido entra en vigor 30 días después de la decisión del árbitro.

**6. ¿ Puede el administrador del parque obligar a los residentes a firmar un contrato de arrendamiento a largo plazo, provocando que pierdan las protecciones de control de alquileres?**

No, los administradores del parque no pueden obligar a los propietarios de viviendas en el parque a firmar contratos de arrendamiento a largo plazo que podrían poner en peligro sus protecciones de control de alquileres. Según el Código Civil §798.17, los propietarios de viviendas tienen derecho a rechazar propuestas de arrendamientos a largo plazo dentro de los 30 días y, en su lugar, optar por acuerdos a más corto plazo, como un arrendamiento de 12 meses o un alquiler de mes a mes. (Ver Código Civil §798.18)

**7.** **¿Qué derechos tienen los propietarios(as) de parques de casas móviles de Petaluma bajo la Ordenanza de Estabilización de Alquiler de Casas Móviles de la Ciudad?**

Los propietarios(as) de parques tienen derecho a aumentos anuales de alquiler de espacios hasta la cantidad máxima permitida y a recibir una tasa de retorno razonable. Los propietarios(as) de parques que creen que el aumento anual máximo permitido bajo las regulaciones de la ciudad no es suficiente para obtener una tasa de retorno razonable pueden presentar una petición a un árbitro y presentar pruebas que respalden por qué es necesario un aumento por encima del máximo permitido, y cobrar un aumento de alquiler más alto si es aprobado por un árbitro. Cuando los propietarios(as) de parques solicitan un aumento de alquiler por encima del máximo permitido, tienen el mismo derecho que los(as) residentes de parques de casas móviles a un arbitraje justo ante un árbitro neutral.

**8.** **Cuáles son las obligaciones de los propietarios(as) de parques de casas móviles de Petaluma bajo las regulaciones de estabilización de alquiler de casas móviles de la ciudad?**

* Los propietarios(as) deben ofrecer a los nuevos inquilinos(as) la opción de alquilar espacios protegidos bajo las regulaciones de la ciudad.
* Los propietarios(as) deben proporcionar a los nuevos inquilinos(as) una copia de las regulaciones de estabilización de alquiler de casas móviles de la ciudad y la otra información que los propietarios(as) están obligados a proporcionar a los posibles y nuevos inquilinos(as) de acuerdo con las Secciones [6.50.050](https://petaluma.municipal.codes/Code/6.50.050) y [6.50.070](https://petaluma.municipal.codes/Code/6.50.070) de las regulaciones de la Ciudad.
* Los propietarios(as) deben dar un aviso de 90 días a los inquilinos(as) de cualquier aumento de alquiler.
* Los propietarios(as) que solicitan un aumento de alquiler por encima del máximo permitido deben proporcionar información a los inquilinos(as) afectados sobre el alquiler propuesto y los nombres y direcciones de los inquilinos(as) que recibieron notificación de un aumento de alquiler por encima del máximo permitido.
* Los propietarios(as) deben reunirse y concertar con los inquilinos(as) afectados y proporcionar la información que creen que establece que tienen derecho a un aumento de alquiler superior a la cantidad máxima permitida antes de que tenga lugar una audiencia de arbitraje de alquiler.
* Los propietarios(as) deben publicar o poner a disposición de sus inquilinos(as) el tope anual actual de alquiler.
* Los propietarios(as) no deben tomar represalias contra los inquilinos(as) por ejercer sus derechos bajo las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de Petaluma.
* Los propietarios(as) no deben solicitar acuerdos con los inquilinos(as) que renuncien a sus derechos bajo las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de Petaluma.
* Los propietarios(as) deben presentar informes anuales para que la Ciudad pueda monitorear el cumplimiento de las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad.

**9.**  **¿Qué derechos tienen los(as) residentes de parques de casas móviles de Petaluma bajo las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad?**

* Los inquilinos(as) tienen derecho a que se les ofrezcan espacios sujetos a las protecciones de las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad.
* Los inquilinos(as) tienen derecho a acuerdos de alquiler que no les exijan renunciar a sus derechos bajo las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de Petaluma. Los inquilinos(as) pueden rechazar contratos de alquiler o términos de alquiler que les exijan renunciar a cualquiera de sus derechos bajo las regulaciones de la Ciudad.
* Los inquilinos(as) tienen derecho a ejercer sus derechos bajo las regulaciones de estabilización de alquileres de Petaluma sin temor a represalias.
* Los inquilinos(as) pueden organizar asociaciones de inquilinos.
* Los inquilinos(as) pueden negarse a pagar cualquier alquiler que esté en violación de las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de Petaluma.
* Los inquilinos(as) tienen derecho a recibir un aviso de 90 días sobre los aumentos de alquiler propuestos.
* Los inquilinos(as) tienen derecho a los nombres y direcciones de otros inquilinos(as) afectados por un aviso de aumento de alquiler de un propietario(a) de parque que exceda la cantidad máxima permitida.
* Los inquilinos(as) tienen derecho a una reunión de reunión y conferencia con los propietarios(as) de parques o sus representantes y a recibir la información que los propietarios(as) de parques creen que establece que tienen derecho a un aumento de alquiler por encima del máximo permitido antes de que tenga lugar una audiencia de arbitraje de alquiler.
* Los inquilinos(as) tienen derecho a estar representados en reuniones con propietarios(as) de parques o representantes de propietarios(as) de parques y a estar representados en audiencias de arbitraje.
* Los inquilinos(as) pueden asistir y presentar o refutar evidencia en cualquier audiencia de arbitraje.

**10.** **¿Qué obligaciones tienen los(as) residentes de parques de casas móviles de Petaluma bajo las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad?**

* Los inquilinos(as) deben pagar alquiler y otras tarifas y cargos legales del parque cuando vencen, y cumplir con los términos de su contrato de alquiler y las reglas legales del parque que están vigentes en su parque para continuar teniendo derecho a ocupar un espacio en el parque de casas móviles y recibir las protecciones de las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad.
* Los inquilinos(as) que participen en un arbitraje de alquiler deben cumplir con las regulaciones que rigen el proceso de arbitraje.

**11. ¿Cómo funciona el proceso de arbitraje de alquileres en espacios de casas móviles de Petaluma?**

Los propietarios(as) de parques que buscan un aumento de alquiler superior al máximo anual permitido deben notificar a los inquilinos(as) sobre el aumento propuesto y deben presentar una petición de arbitraje de acuerdo con las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad. La petición debe contener la cantidad del aumento de alquiler propuesto tanto en dólares como en porcentaje del alquiler actual, documentación que respalde por qué se necesita el aumento, la identidad de todos los demás inquilinos(as) afectados por el aumento de alquiler propuesto, y la información de contacto del Departamento de Vivienda de la Ciudad. Los propietarios(as) de parques también deben proporcionar la petición a los inquilinos(as) afectados.

La Comisión de Desarrollo Comunitario del Condado de Sonoma, el administrador de arbitraje de alquiler de la Ciudad, selecciona un árbitro y el árbitro establece la fecha de arbitraje. Antes de que se lleve a cabo la audiencia de arbitraje, los propietarios(as) de parques y/o sus representantes y los inquilinos(as) afectados y/o sus representantes deben programar y asistir a una reunión, y conferir reuniones para discutir la petición y sus posiciones con respecto a la petición. Los propietarios(as) de parques deben proporcionar la información que presentarán en la audiencia de arbitraje para respaldar por qué un aumento de alquiler por encima del máximo permitido es necesario para que el propietario del parque obtenga un rendimiento razonable.

En la audiencia de arbitraje, los propietarios(as) de parques y los inquilinos(as) (y/o sus representantes) pueden presentarse y dar evidencia y testimonios para respaldar sus posiciones con respecto al aumento de alquiler propuesto. Los propietarios(as) de parques tienen la carga de la prueba para demostrar que un aumento de alquiler superior al máximo anual permitido bajo las regulaciones de la Ciudad es necesario para obtener un rendimiento razonable de su inversión. Los árbitros que fallan a favor de un propietario(a) de parque solo pueden aumentar el alquiler anual para un solo año para el parque que solicitó al árbitro, y solo por la cantidad que se considere necesaria para que el propietario del parque obtenga un rendimiento razonable.

Los procedimientos de arbitraje en la Ley de Procedimientos Administrativos se aplican a los procedimientos de arbitraje de alquileres de casas móviles de Petaluma. Puede obtener más información sobre los procedimientos al revisar la Sección [11513 del Código de Gobierno de California,](https://petaluma.municipal.codes/CA/GOV/11513) a la que puede acceder aquí: <https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=GOV&sectionNum=11513>. Los árbitros pueden, a su discreción, relajar los procedimientos de arbitraje en interés de la justicia.

**12.** **¿Cómo pueden los(as) residentes de parques de casas móviles prepararse en respuesta a una petición de arbitraje de un propietario de parque de Petaluma?**

Los inquilinos(as) de casas móviles afectados por un arbitraje de alquiler han descubierto que es beneficioso acceder a recursos legales y otros recursos para ayudarlos a preservar sus derechos bajo las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad. A continuación, se presenta una lista de proveedores de servicios que han ayudado a los inquilinos(as) de casas móviles de Petaluma a asegurar sus derechos bajo las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad y a prepararse para los procedimientos de arbitraje de alquileres:

[Petaluma People Services Center](https://petalumapeople.org/) (Centro de Servicios para Personas de Petaluma)

(707) 765-8488

1500A Petaluma Blvd South

Petaluma, CA 94952

[Legal Aid of Sonoma County](https://legalaidsc.org/) (Ayuda Legal para el Condado de Sonoma)

(707) 542-1290

144 South E. Street, Suite 100

Santa Rosa, CA 95404

[California Rural Legal Assistance (Asistencia Legal Rural de California)](https://crla.org/)

(707) 528-9941

1160 North Dutton Ave. Suite 105,

Santa Rosa CA

[Golden State Manufactured-Home Owners League (Liga de Propietarios de Casas fabricadas por Golden State)](https://www.gsmol.org/)

Region 2 (Sonoma County)

Gerente Regional – Hilary Mosher: hilmosh@gmail.com

(707) 839-5079

[HCD Mobilehome Assistance Center](https://www.hcd.ca.gov/manufactured-and-mobilehomes/mobilehome-assistance-center) (Centro de Asistencia para Casa Móviles HCD)

P.O. Box 278690

Sacramento, CA 95827-8690

1-800-952-8356

Visite el portal en línea aquí: https://cahcd.my.site.com/s/

Los inquilinos(as) de parques de casas móviles pueden revisar las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad aquí: [Capítulo 6.50 del Código Municipal de Petaluma](https://cityofpetaluma.org/documents/final-chapter-6-50-mobilehome-park-space-rent-stabilization-program/) y pueden comunicarse con el Departamento de Vivienda de la Ciudad al (707) 778-4563 o enviar un correo electrónico a Housing@cityofpetaluma.org.

**13.** **Si un árbitro otorga un aumento de alquiler superior al máximo anual permitido por la Ciudad, ¿cuándo entra en vigor el aumento de alquiler?**

Un aumento de alquiler superior al máximo anual permitido bajo las regulaciones de la Ciudad se hace efectivo 30 días después de la fecha en que se emite la decisión del árbitro. Los aumentos de alquiler aprobados por un árbitro no se aplican retroactivamente, a menos que las partes en un arbitraje hayan estipulado lo contrario. Si una decisión final de un árbitro autoriza un aumento de alquiler por encima del máximo anual de la Ciudad, los inquilinos(as) afectados deben comenzar a pagar el nuevo alquiler aprobado por el árbitro dentro de los treinta días a partir de la fecha en que se emite la decisión. Generalmente, el nuevo alquiler aprobado por el árbitro solo se aplica al parque que solicitó y recibió la adjudicación de arbitraje. Las adjudicaciones de arbitraje solo afectan a los inquilinos(as) que recibieron notificación de la petición de aumento de alquiler de acuerdo con las regulaciones de la Ciudad.

**14.** **¿Qué pueden hacer los(as) residentes de parques de casas móviles de Petaluma si reciben notificación de un aumento de alquiler de espacio que excede el máximo permitido por las regulaciones de la Ciudad?**

Los inquilinos(as) que reciben notificación de un aumento de alquiler propuesto superior al máximo anual permitido bajo las regulaciones de la Ciudad y de una petición de arbitraje de alquiler presentada por su propietario(a) de parque pueden desear ponerse en contacto con los proveedores de servicios enumerados anteriormente. Los inquilinos(as) no son responsables de pagar ningún alquiler superior al máximo anual permitido bajo las regulaciones de la Ciudad hasta 30 días después de que se emita la decisión de un árbitro. Los propietarios(as) de parques que buscan un aumento de alquiler superior al máximo anual permitido bajo las regulaciones de la Ciudad deben notificar a los inquilinos(as) afectados de acuerdo con las regulaciones de la Ciudad. Los inquilinos(as) y los proveedores de servicios que los asisten pueden desear revisar las regulaciones de estabilización de alquileres de casas móviles de la Ciudad, a las que puede acceder aquí -  [Capítulo 6.50 del Código Municipal de Petaluma](https://cityofpetaluma.org/documents/final-chapter-6-50-mobilehome-park-space-rent-stabilization-program/) - para asegurarse de que hayan recibido la notificación a la que tienen derecho y que la petición de arbitraje de alquiler cumpla de otro modo con las regulaciones de la Ciudad.

**15.** **¿Pueden los arbitrajes de alquiler invalidar las regulaciones de estabilización de alquiler de viviendas móviles de Petaluma?**

No. Un árbitro no tiene autoridad para invalidar o alterar las regulaciones de la ciudad. La responsabilidad principal de un árbitro de alquiler es supervisar los procedimientos previos a un arbitraje de alquiler y presidir la audiencia de arbitraje para determinar si un dueño(a) de parque ha establecido adecuadamente que un aumento de alquiler superior al máximo permitido bajo las regulaciones de la ciudad sin un arbitraje es necesario para que un dueño(a) de parque obtenga un retorno razonable. Los árbitros derivan su autoridad de las regulaciones de estabilización de alquiler de viviendas móviles de la ciudad y deben llevar a cabo los arbitrajes y emitir sus fallos de manera consistente con las regulaciones de la ciudad.

**16. ¿Cuál es el papel de la ciudad en los arbitrajes bajo las regulaciones de estabilización de alquiler de viviendas móviles?**

La ciudad no es parte de los arbitrajes bajo las regulaciones de estabilización de alquiler de viviendas móviles de la ciudad. La ciudad contrata a la Comisión de Desarrollo Comunitario del Condado de Sonoma para administrar los arbitrajes bajo las regulaciones de la ciudad. El interés de la ciudad en los arbitrajes bajo sus regulaciones de estabilización de alquiler de viviendas móviles es garantizar que las regulaciones funcionen como se pretende y de acuerdo con sus propósitos: prevenir aumentos de alquiler de espacios de viviendas móviles irrazonables, ayudar a aliviar el desequilibrio de poder entre dueños(as) de parques de viviendas móviles y residentes, y proporcionar a los dueños(as) de parques aumentos de alquiler anuales adecuados y un retorno razonable de su inversión. El personal de la ciudad puede responder preguntas sobre las regulaciones de estabilización de alquiler de viviendas móviles de la ciudad. El personal de la ciudad también puede programar reuniones comunitarias para proporcionar información sobre las regulaciones de la ciudad y brindar instalaciones para reuniones y transporte para ayudar a las partes afectadas a informarse y participar en procedimientos de arbitraje.

**17.** **¿Pueden los dueños(as) de parques de viviendas móviles cambiar las reglas del parque, incluso si los(as) residentes del parque se oponen?**

Los dueños(as) de parques de viviendas móviles pueden cambiar las reglas del parque y establecer nuevas reglas, pero están sujetos a la Ley de Residencia de Viviendas Móviles del estado cuando lo hacen. Para establecer nuevas reglas del parque o enmendar reglas existentes, los dueños(as) del parque deben dar un aviso de 10 días de la fecha, hora y lugar de una reunión para reunirse y consultar con los inquilinos(as) afectados y/o sus representantes sobre las reglas. Después de la reunión, los dueños(as) del parque pueden aplicar las nuevas o enmendadas reglas a los inquilinos(as) que den su consentimiento. Con algunas excepciones, los dueños(as) del parque no pueden aplicar nuevas o enmendadas reglas a los inquilinos(as) que no han dado su consentimiento hasta que hayan transcurrido 6 meses desde la notificación escrita a los inquilinos(as) afectados de las nuevas o enmendadas reglas. Los dueños(as) del parque pueden enmendar o establecer nuevas reglas que apliquen a las instalaciones recreativas sin el consentimiento del inquilino(a) después de una notificación escrita de al menos 60 días. La notificación escrita de las nuevas o enmendadas reglas a los inquilinos(as) del parque que comienzan su tenencia durante los periodos de notificación requeridos para nuevas o enmendadas reglas del parque cumple con la ley estatal si se proporciona antes de que comience la nueva tenencia. Los dueños(as) del parque que propongan nuevas o enmendadas reglas requeridas por un cambio en la ley pueden aplicar las nuevas o enmendadas reglas con el consentimiento de los inquilinos(as) o después de una notificación escrita de 60 días. La notificación debe proporcionar el estatuto o regulación, incluido el número de sección, de la ley que requiere el cambio de regla. Las nuevas o enmendadas reglas del parque que creen una nueva tarifa que los inquilinos(as) deben pagar y que no se ha acordado expresamente en el acuerdo de alquiler de los inquilinos(as) es nula y no se puede hacer cumplir. Las reglas de parques de viviendas móviles que los dueños(as) del parque adopten unilateralmente sin el consentimiento de los inquilinos(as) y que negarían a los inquilinos(as) su derecho a un juicio con jurado o los sujetarían a un arbitraje vinculante de disputas son nulas y no se pueden hacer cumplir. Estos requisitos estatales para los cambios de reglas de parques de viviendas móviles pueden consultarse aquí: <https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=798.25>. <https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV&sectionNum=798.25.5>.

**18.** **¿Puede la ciudad promulgar regulaciones que preserven el estado de los parques de viviendas móviles para personas mayores existentes?**

Sí. La ciudad tiene la autoridad bajo sus poderes de policía y regulación de uso de suelo para adoptar regulaciones de zonificación para preservar las reglas existentes de los parques de viviendas móviles que los establecen como parques para personas mayores. Por ejemplo, para evitar que un parque de viviendas móviles para personas mayores se convierta en un parque para todas las edades, el “City Council” (Concejo Deliberante) puede promulgar un "distrito de superposición de viviendas móviles para personas mayores" o zona que haga que los parques de viviendas móviles dentro del distrito estén sujetos a las reglas de residencia para personas mayores. La promulgación de una superposición de zonificación en un distrito de zonificación en la ciudad que contenga parques de viviendas móviles requeriría que los parques de viviendas móviles actualmente identificados como parques para personas mayores dentro del distrito de zonificación permanezcan como parques para personas mayores según lo especificado en el Código de Zonificación de la Ciudad.

El “City Council” (Concejo Deliberante) tomó esta acción el 16 de octubre de 2023 y adoptó una [Zona de Superposición de Viviendas Móviles para Personas Mayores](https://petaluma.municipal.codes/ZoningOrds/5.060).[[2]](#footnote-2) Los siete parques de viviendas móviles de Petaluma – Capri Villa, The Cottages, Leisure Lake, Littlewoods, Petaluma Estates, Royal Oaks y Youngstown – están sujetos a regulaciones de uso de suelo en el Plan General y la ordenanza de zonificación de la Ciudad que especifican que el uso del parque de viviendas móviles es el único uso permitido en la propiedad. Cuando el “City Council” (Concejo Deliberante) adoptó la Zona de Superposición de Viviendas Móviles para Personas Mayores, los siguientes cinco parques de viviendas móviles estaban sujetos a reglas del parque que los designaban como parques para personas mayores:



La [Zona de Superposición de Viviendas Móviles para Personas Mayores](https://petaluma.municipal.codes/ZoningOrds/5.060) se aplica a estos mismos cinco parques y los somete a los requisitos del parque para personas mayores en el código de zonificación de la ciudad. La Zona de Superposición de Viviendas Móviles para Personas Mayores requiere que estos cinco parques deban:

1. Tener al menos el 80 por ciento de las unidades ocupadas en el parque ocupadas por al menos una persona de 55 años de edad o más;
2. Publicar y adherirse a políticas y procedimientos que demuestren la intención de permanecer como un parque para personas mayores; y
3. Presentar documentación al Gerente de Vivienda de Petaluma cada dos años para certificar el cumplimiento del parque con las regulaciones de la Zona de Superposición de Viviendas Móviles para Personas Mayores.

Cualquier intento de un parque de viviendas móviles dentro de la Zona de Superposición para enmendar las reglas del parque para cambiar de un parque para personas mayores a un parque para todas las edades violaría la zonificación de superposición de viviendas móviles para personas mayores de la ciudad. Tal intento de cambio de uso de suelo no sería un uso de suelo permitido y estaría sujeto a recursos en las regulaciones de zonificación y el Código Municipal de la ciudad, así como a otras leyes.

**19.** **¿Pueden los dueños(as) de parques de viviendas móviles de Petaluma convertir su propiedad a otro uso?**

Sí. Los dueños(as) de parques de viviendas móviles de Petaluma pueden buscar convertir su propiedad a otro uso, de conformidad con las reglas de la Ciudad para cambiar los usos permitidos de la propiedad dentro de la ciudad. Dado que todos los parques de viviendas móviles de Petaluma están ubicados en propiedades designadas en el Plan General y las regulaciones de zonificación de la ciudad donde el uso del parque de viviendas móviles es el único uso permitido, los dueños(as) de parques de viviendas móviles que deseen hacer un uso diferente de su propiedad deberán solicitar a la Ciudad enmendar el Plan General y las regulaciones de zonificación que se aplican a su propiedad. Se necesitará considerar y aprobar un análisis de los posibles impactos ambientales del cambio propuesto, y las regulaciones enmendadas del Plan General y de zonificación deberán ser consideradas y aprobadas por la Comisión de Planificación y el “City Council” (Concejo Deliberante) en audiencias públicas notificadas. Para aprobar dichos cambios, la Comisión de Planificación y el “City Council” (Concejo Deliberante) tendrían que hacer hallazgos que indiquen que las enmiendas propuestas están en conformidad general con el Plan General de Petaluma y cualquier plan aplicable; y que la necesidad pública, la conveniencia y el bienestar general requieren o claramente permiten la adopción de la enmienda propuesta. Las solicitudes para convertir parques de casas móviles en Petaluma para un uso diferente también estarían sujetas a las regulaciones de conversión de parques de casas móviles de la Ciudad, discutidas a continuación.

**20. ¿Existen otras regulaciones que se aplican a la conversión o cierre de parques de casas móviles en Petaluma para un uso diferente?**

Sí. Además de cumplir con los requisitos que se aplican a las enmiendas del Plan General y de zonificación, los propietarios(as) de parques de casas móviles de Petaluma que deseen cerrar su parque o convertir el uso de su propiedad de un uso de parque de casas móviles a otro uso, deberán notificar a la Ciudad y a los(as) residentes del parque afectados, y presentar una solicitud y recibir la aprobación del “City Council” (Concejo Deliberante) de acuerdo con las regulaciones de conversión de parques de casas móviles de la Ciudad. Cuando el “City Council” (Concejo Deliberante) promulgó las regulaciones de conversión de parques de casas móviles de la Ciudad en 2006, el Concejo determinó que, a menos que se adopten medidas de mitigación, la conversión, cierre o cese de uso de los parques de casas móviles podría tener un efecto adverso sustancial sobre los(as) residentes del parque en términos de costo de reubicación, escasez de viviendas comparables similares en una proximidad razonable a la ciudad y los costos significativamente más altos de otros tipos de vivienda en el área inmediata si los(as) residentes del parque no pueden reubicarse en otros parques de casas móviles u otras viviendas comparables. El propósito de las regulaciones de conversión y cierre de parques de casas móviles de la Ciudad es establecer reglas y regulaciones razonables de acuerdo con la autoridad otorgada por la ley estatal para mitigar los efectos adversos de la reubicación sobre los(as) residentes de parques de casas móviles que se enfrentan a un cierre propuesto o cambio de uso de su parque de casas móviles o partes del parque, de manera que los propietarios(as) y ocupantes de casas móviles y los propietarios(as) de parques de casas móviles comprendan sus derechos y responsabilidades en tales situaciones.

Los solicitantes de cierre o conversión de parques deben presentar a la Ciudad una solicitud para la preparación de un informe de impacto de reubicación, y después de que la Ciudad seleccione a un consultor para preparar el informe, depositar con la Ciudad el costo del informe, después de lo cual la Ciudad celebrará un contrato con el consultor de informes de impacto de reubicación. Luego, el consultor prepara un informe de impacto de reubicación consistente con los requisitos de las regulaciones de la Ciudad. Al menos 15 días antes de una audiencia programada sobre un cierre o conversión propuestos ante el “City Council” (Concejo Deliberante), el propietario(a) del parque debe notificar a cada residente del parque y a otros destinatarios requeridos de acuerdo con las regulaciones de la Ciudad, y proporcionar a la Ciudad pruebas de la entrega de la notificación requerida. Los propietarios(as) de parques también deben notificar sobre los procedimientos de cierre o conversión pendientes a cada residente potencial antes de que firmen un contrato de arrendamiento o comiencen a ocupar. La audiencia del “City Council” (Concejo Deliberante) sobre el cierre o conversión debe programarse dentro de los 30 días posteriores a la recepción del informe de impacto de reubicación.

En la audiencia, el “City Council” (Concejo Deliberante) recibirá evidencia sobre el cierre o conversión propuestos de cualquier parte interesada y deliberará sobre el cierre o conversión propuestos y la información en el informe de impacto de reubicación. Los hallazgos que debe hacer el “City Council” (Concejo Deliberante) con respecto a la información en el informe de impacto de reubicación y la otra evidencia en el expediente de la audiencia como base para aprobar una solicitud de cierre o conversión incluyen:

* Que el informe proporciona la información requerida por la ley estatal y las regulaciones de la Ciudad, y proporciona al “City Council” (Concejo Deliberante) información adecuada sobre los impactos del cierre o conversión propuestos y opciones para abordar las necesidades de reubicación de los(as) residentes;
* La disponibilidad de lotes de casas móviles dentro del condado de Sonoma para acomodar a los(as) residentes desplazados;
* Que hay opciones adecuadas disponibles para los(as) residentes desplazados
* Que el informe proporciona costos razonables de reubicación;
* Si una conversión propuesta es a otro uso residencial, si los(as) residentes desplazados tendrán la oportunidad de comprar o alquilar unidades en el nuevo proyecto y si el cronograma de construcción resultará en desplazamientos no razonablemente largos;
* Que el cierre o conversión no sería perjudicial para la salud pública, seguridad y bienestar general; y
* Que todos los informes y notificaciones requeridos se han preparado y entregado adecuadamente.

El “City Council” (Concejo Deliberante) puede imponer condiciones razonables para mitigar los impactos del cierre o conversión. Las condiciones de aprobación no deben exceder los costos razonables de reubicación según lo documentado en el informe de impacto de reubicación. La Ciudad requerirá que los solicitantes celebren un acuerdo con la Ciudad para garantizar el cumplimiento de cualquier condición de aprobación impuesta por el Concejo.

**21.**  **¿Ha recibido la Ciudad una solicitud de permiso de un propietario(a) de parque de casas móviles para cerrar o convertir un parque?**

Hasta el 8 de abril de 2024, la Ciudad no ha recibido solicitudes de propietarios de parques para cerrar o convertir un parque de casas móviles de Petaluma para un uso diferente.

**22.** **¿Hay actualmente arbitrajes pendientes en los parques de casas móviles de Petaluma?**

Sí. Hasta el 8 de abril de 2024, hay dos procedimientos de arbitraje pendientes, uno relacionado con el parque Youngstown y otro relacionado con el parque Littlewoods. Las audiencias de arbitraje del parque Youngstown se llevaron a cabo el 17, 18, 24 de enero y el 2 de febrero de 2024. La decisión del árbitro se emitió el 22 de marzo de 2024, y estableció que "Se concede al propietario del parque un aumento de alquiler de $118 por espacio por mes retroactivo al 1 de diciembre de 2023, de acuerdo con la estipulación de las partes fechada el 28 de septiembre de 2023. Se deniegan todos los demás aumentos de alquiler solicitados por el propietario del parque". La decisión completa se puede encontrar aquí: <https://cityofpetaluma.org/mobilehomes/> bajo Documentos clave. La orden del árbitro también estableció que el escrito del propietario del parque sobre la solicitud del propietario para una adjudicación de honorarios de abogados sería presentado el 1 de abril de 2024, el escrito de los inquilinos se presentaría el 8 de abril de 2024, y la respuesta del propietario el 12 de abril de 2024. El expediente de la audiencia está cerrado, excepto en lo relacionado con el tema de la adjudicación de honorarios, y la decisión final de arbitraje incluirá la decisión del árbitro sobre la solicitud de adjudicación de honorarios.

Los propietarios(as) de Littlewoods Park también han presentado una petición de arbitraje. El arbitraje del parque Littlewoods está programado tentativamente del martes 23 de abril de 2024 al viernes 26 de abril de 2024, entre las 9 a. m. y las 5 p. m. El arbitraje será a través de videoconferencia y se puede ver en el “City Hall” (Ayuntamiento), 11 English Street, Petaluma, CA, o a través de Zoom en [https://us02web.zoom.us/j/81823066789?pwd=WGxCOU5jNDdteHpJYVdZV1pPbGNidz09](https://gcc02.safelinks.protection.outlook.com/?url=https%3A%2F%2Furldefense.com%2Fv3%2F__https%3A%2Fus02web.zoom.us%2Fj%2F81823066789%3Fpwd%3DWGxCOU5jNDdteHpJYVdZV1pPbGNidz09__%3B!!IJLa0CrXIHAf!WQkplKtBombVam1fPxs5hiND-xMqlIAJROoxEs75dkl5Z7WvRa3fQvc6g7deVA4llkLDplXavu_ChSN56aEpQl-WZ2ai9pc%24&data=05%7C02%7CDBRADY%40cityofpetaluma.org%7C4404a6113b574470fefb08dc58dbe32a%7C3251706cb8d941349f26dd04acbb79d0%7C0%7C0%7C638482948696405464%7CUnknown%7CTWFpbGZsb3d8eyJWIjoiMC4wLjAwMDAiLCJQIjoiV2luMzIiLCJBTiI6Ik1haWwiLCJXVCI6Mn0%3D%7C0%7C%7C%7C&sdata=hJSxskAVSrCm%2BYrV1cQNhCyanbIoM8xyVULhPVZ0kyo%3D&reserved=0)
ID de la reunión: 818 2306 6789 Código de acceso: 153995.

Ningún otro parque de casas móviles verá su alquiler afectado por estos arbitrajes, y hasta el 8 de abril de 2024 no hay otros arbitrajes pendientes.

**23.** **¿Qué recursos están disponibles para ayudar a los(as) residentes de parques de casas móviles?**

Los siguientes proveedores de servicios pueden brindar asistencia, asesoramiento y defensa:

[Petaluma People Services Center (Centro de Servicios para Personas de Petaluma)](https://petalumapeople.org/)

(707) 765-8488

1500A Petaluma Blvd South

Petaluma, CA 94952

[Legal Aid of Sonoma County (Ayuda Legal para el Condado de Sonoma)](https://legalaidsc.org/)

(707) 542-1290

144 South E. Street, Suite 100

Santa Rosa, CA 95404

[California Rural Legal Assistance (Asistencia Legal Rural de California)](https://crla.org/)

(707) 528-9941

1160 North Dutton Ave. Suite 105,

Santa Rosa CA

[Golden State Manufactured-Home Owners League (Liga de Propietarios de Casas Fabricadas por Golden State)](https://www.gsmol.org/)

Region 2 (Sonoma County)

Gerente Regional – Hilary Mosher: hilmosh@gmail.com

(707) 839-5079

[HCD Mobilehome Assistance Center](https://www.hcd.ca.gov/manufactured-and-mobilehomes/mobilehome-assistance-center) (Centro de Asistencia de Casa Móviles HCD)

P.O. Box 278690

Sacramento, CA 95827-8690

1-800-952-8356

Visite el portal en línea aquí: https://cahcd.my.site.com/s/

La Ley de Residencia de Casas Móviles de 2023 con otras leyes seleccionadas que rigen la residencia en parques de casas móviles y casas rodantes y el área de [Preguntas Frecuentes](https://mhphoa.com/mrl/faqs) constituyen un recurso útil que el Estado crea cada año.[[3]](#footnote-3)

Para preguntas sobre las regulaciones de estabilización de alquileres o conversión de casas móviles de Petaluma, arbitrajes pendientes u otros asuntos relacionados con los parques de casas móviles de Petaluma, comuníquese con el Departamento de Vivienda de Petaluma por teléfono al: (707) 778-4563 o por correo electrónico a housing@cityofpetaluma.org

**24. Si la administración de su parque de casas móviles no responde de manera satisfactoria a las notificaciones de problemas dentro del parque, como reparaciones necesarias, problemas de seguridad, violaciones de reglas del parque u otras preocupaciones razonables de los(as) residentes, ¿a quién puede recurrir en busca de ayuda?**

Puede presentar quejas al Centro de Asistencia de Casas Móviles de HCD del Estado en línea o por correo sobre la mayoría de los problemas de salud y seguridad, así como disputas entre inquilinos(as). Ejemplos de problemas incluyen derrames de aguas residuales, acumulación de basura y aumentos de alquiler sin la debida advertencia. Un artículo útil sobre este tema se puede encontrar en:

<https://calmatters.org/housing/2023/05/mobile-home-parks-file-complaint-california/>

**25. ¿Qué ayuda está disponible para los(as) residentes de parques de casas móviles de Petaluma que creen que su parque no está siendo operado de conformidad con las regulaciones de la Ciudad?**

Si cree que su parque de casas móviles no cumple con las regulaciones de parques de casas móviles de la Ciudad, notifique al Departamento de Vivienda de la Ciudad por teléfono al: (707) 778-4563 o por correo electrónico a housing@cityofpetaluma.org

1. Enlace al capítulo. [↑](#footnote-ref-1)
2. <https://cityofpetaluma.primegov.com/meeting/document/884.pdf?name=Staff%20Report> Enlace del informe del personal <https://cityofpetaluma.primegov.com/meeting/attachment/29094.pdf?name=Attachment%201%20-%20Senior%20Mobilehome%20Overlay%20District%20Ordinance> Enlace de ordenanza [↑](#footnote-ref-2)
3. <https://mobilehomes.senate.ca.gov/sites/mobilehomes.senate.ca.gov/files/2023_mrl_1479-s_5.4.23_updated_pdf_proof.pdf> [↑](#footnote-ref-3)