

Parque de casas móviles de Sunnyvale
Memorándum de entendimiento (MOU)
Preguntas frecuentes y página informativa



- **¿Qué es un MOU?**
 - El memorándum de entendimiento (MOU, por sus siglas en inglés) de los parques de casas móviles de Sunnyvale, también llamado Acuerdo, es un documento legalmente vinculante mediante el cual la Ciudad y los propietarios de parques de casas móviles aceptan regular distintos aspectos de los parques de casas móviles para garantizar que estas últimas continúen siendo una fuente de vivienda de precio accesible para los residentes de Sunnyvale. El MOU regula más de 16 elementos, incluidos los aumentos de alquiler anuales y los aumentos de alquiler en el momento de la venta/rotación; se puede encontrar una copia del MOU en el sitio web de la Ciudad: <https://sunnyvale.ca.gov/property/housing/mobilehome.htm>

- **¿Por qué el Concejo adoptó un MOU?**
 - Como parte de la Estrategia de Vivienda de 2020 de Sunnyvale, el Concejo Municipal consideró la posibilidad de adoptar una Ordenanza de estabilización del alquiler (RSO, por sus siglas en inglés) formal o un MOU más colaborador. Ambas opciones cumplen los mismos propósitos de estabilizar los alquileres y otros costos asociados con la vida en un parque de casas móviles. El Concejo votó por implementar un MOU en lugar de una RSO. Se eligió esta opción para que todos los residentes de casas móviles pudieran beneficiarse con la protección, dado que la RSO no se hubiera aplicado a las personas con contratos de alquiler a largo plazo de más de un año hasta 2025. Desde enero de 2021, la Ciudad, los propietarios de parques de casas móviles y un grupo de residentes de estos parques han estado evaluando y elaborando el nuevo MOU para garantizar que aborde con éxito las mayores preocupaciones de los residentes.

- **¿Dónde puedo encontrar más información sobre el MOU?**
 - Visite el sitio web de la Ciudad en <https://sunnyvale.ca.gov/property/housing/mobilehome.htm>

- **¿Cuándo se inicia el MOU? ¿Cuándo vence?**
 - El MOU se inicia con la firma del propietario del parque de casas móviles; vence 20 años a partir de esa fecha. Según lo esperado, la mayoría de los propietarios firmarán el MOU en algún momento del mes de octubre.

- **¿El MOU afecta mi contrato de arrendamiento en curso?**
 - Eso depende de cada propietario de las casas móviles, si es que está sujeto a un contrato de arrendamiento. Para que el MOU se aplique al espacio de su casa móvil si es que tiene un contrato de arrendamiento, debe firmar un nuevo Apéndice del contrato de arrendamiento del MOU. Esto será ofrecido por el personal que administra su parque de manera similar al contrato de arrendamiento/alquiler en curso que usted firmó anteriormente. Si usted no firma un Apéndice del contrato de arrendamiento, no

Parque de casas móviles de Sunnyvale
Memorándum de entendimiento (MOU)
Preguntas frecuentes y página informativa



estará sujeto al MOU hasta tanto venza su alquiler en curso. Si usted tiene un contrato que se renueva mes a mes, los términos del MOU comenzarán a aplicarse a su caso en la fecha de pago del primer alquiler después de que el propietario de su parque firme el MOU. El propietario del parque deberá enviarle un aviso sobre los cambios de los términos de su contrato. Por favor consulte las preguntas a continuación para obtener más información sobre el Apéndice del contrato de arrendamiento.

- **¿Qué ocurre si el parque en el que vivo no firmó el MOU?**
 - Si el propietario de su parque no firmó el MOU, la Ciudad preparará una Ordenanza de estabilización de alquiler a la cual el parque quedará sujeto. Manténgase informado en <https://sunnyvale.ca.gov/property/housing/mobilehome.htm>
- **¿Pueden los parques ofrecer mejores términos de lo establecido por el MOU?**
 - Algunos componentes del MOU establecen un requisito de monto máximo y otros establecen mínimos. En los casos en que el MOU establece máximos, los propietarios del parque de todas maneras pueden cobrar menos. Por ejemplo, si el aumento permitido del alquiler de espacio en el momento de la venta es del 5%, el propietario de un parque puede decidir aumentar el alquiler de ese espacio en el momento de la venta solo en un 4%.
- **¿Qué son los cargos de traslado directo?**
 - Los cargos de traslado directo son costos relacionados con las operaciones del parque de casas móviles que se trasladan a los residentes del parque todos los meses. Son ejemplos de estos costos los aumentos en el impuesto a la propiedad y nuevas mejoras de capital (por ejemplo, una nueva piscina o casa club comunitaria). Los costos de traslado directo se dividen de manera uniforme entre todos los espacios del parque y deben detallarse en la factura mensual de alquiler de espacio.
- **¿Qué debo hacer si no puedo pagar mi alquiler?**
 - Cada parque de casas móviles tiene la obligación de proporcionar a los hogares que estén teniendo dificultades económicas un 'Programa de Red de Seguridad' que pueda ofrecerles un cierto alivio contra los aumentos del alquiler. Por favor consulte con el propietario o el personal de administración de su parque para obtener más información.

Apéndice del contrato de arrendamiento del MOU

- **¿Qué es el Apéndice de un contrato de arrendamiento?**
 - El Apéndice de un contrato de arrendamiento es un nuevo documento que pasará a formar parte de su contrato de arrendamiento/alquiler en curso. El propósito del documento es incorporar los nuevos términos del MOU y hacerlos aplicables al espacio

Parque de casas móviles de Sunnyvale
Memorándum de entendimiento (MOU)
Preguntas frecuentes y página informativa



de su casa móvil. Sin el nuevo Apéndice del contrato de arrendamiento, el MOU no se aplica a su espacio.

- **¿Cuándo recibiré el Apéndice del contrato de arrendamiento?**
 - El propietario o administrador de su parque le enviará el Apéndice del contrato de arrendamiento el 1o. de noviembre. Todos los residentes de parques de casas móviles en Sunnyvale recibirán el apéndice al mismo tiempo y tendrán el mismo plazo para evaluarlo y firmarlo.
 -
- **¿Por qué tengo que firmar el Apéndice del contrato de arrendamiento del MOU?**
 - Debido a que su contrato de arrendamiento/alquiler en curso no incorpora los nuevos términos del MOU, usted deberá firmar el nuevo Apéndice del contrato de arrendamiento para estar cubierto por esos términos. Si usted tiene un contrato de arrendamiento que se renueva mes a mes, el Apéndice del contrato de arrendamiento entrará en vigor automáticamente en la fecha del primer pago de alquiler después de que el propietario firme el MOU.
- **¿Qué ocurre si no firmo el Apéndice del contrato de arrendamiento?**
 - Si usted no firma el Apéndice del contrato de arrendamiento, no estará cubierto por los nuevos términos del MOU hasta tanto venza su contrato de arrendamiento/alquiler en curso. Una vez que venza su contrato de arrendamiento/alquiler, su nuevo contrato de arrendamiento se registrará por los términos exigidos por el MOU pero no será opcional.
- **¿Cuánto tiempo tengo para firmar el Apéndice del contrato de arrendamiento?**
 - El Apéndice del contrato de arrendamiento debe firmarse a no más de 60 días después de que el documento haya sido presentado a usted (antes del 31 de diciembre de 2021).
- **No tengo contrato de arrendamiento. ¿Esto me afecta?**
 - Sí. Si usted no tiene un contrato de arrendamiento pero sí está cubierto por un acuerdo de alquiler que se renueva mes a mes, los términos del MOU se aplicarán cuando pague el alquiler por primera vez después de que el propietario del parque firme el MOU.
- **Vivo en Plaza del Rey y veo que existe un tope de alquiler cuando se venden las casas móviles. ¿Qué significa y qué ocurre si ya estoy por encima de los \$2,250 por mes en alquiler de espacio?**
 - En el momento de la reventa, si su alquiler es de \$2,250 o más, el alquiler de espacio no aumentará. El nuevo comprador estará sujeto al aumento de alquiler anual permitido (3% o 75% del Índice de Precios al Consumidor (Consumer Price Index, CPI), según el monto que sea superior).

Parque de casas móviles de Sunnyvale
Memorándum de entendimiento (MOU)
Preguntas frecuentes y página informativa



- Si en el momento de la reventa, el alquiler de espacio es inferior a \$2,250 (según esa cantidad se aumente cada año en 3% o 75% del CPI, según el monto que sea superior), el alquiler de espacio para el nuevo comprador puede aumentarse de conformidad con el MOU pero no puede aumentarse a más de \$2,250 (según esa cantidad se aumente cada año en 3% o 75% del CPI, según el monto que sea superior).
- Si el alquiler de espacio es superior a \$2,250 en el momento de la venta, no se reducirá.
- **¿Qué debo hacer si considero que el parque en el cual vivo no está siguiendo el MOU?**
 - Si usted considera que el propietario de su parque no ha seguido los términos del Apéndice de su contrato de arrendamiento, por favor comuníquese de inmediato con el representante de administración de su parque Y con el personal de la ciudad (mobilehomes@sunnyvale.ca.gov). Debe notificar por escrito tanto al propietario/administrador del parque como a la Ciudad y describir la infracción.
 - Si la infracción no es resuelta por el propietario de su parque dentro de los 30 días, usted puede trabajar con un servicio de resolución/mediación de disputas financiado por la Ciudad (vea “Recursos” a continuación). Si usted deseara usar otra mediación u otro servicio legal, deberá pagar por los servicios usted mismo.
 - Si el problema no se resuelve a través de mediación, usted puede entablar una acción judicial para exigir el cumplimiento de los términos del MOU. Asimismo, la Ciudad puede optar por entablar una acción judicial para exigir el cumplimiento mencionado.
- **Mi alquiler aumentó el 30 de julio de 2021. ¿Está permitido el aumento del alquiler?**
 - Sí. Pese a que el Concejo aprobó el MOU el 13 de julio, este último no fue ofrecido a los propietarios de parques hasta el 15 de septiembre. Además, su espacio no está sujeto a los términos del MOU a menos que usted firme un Apéndice del contrato de arrendamiento o que su contrato de arrendamiento venza después de que el propietario de su parque haya firmado el MOU.
- **¿Quién me puede ayudar a entender el Apéndice del contrato de arrendamiento?**
 - El personal de administración de su parque de casas móviles puede prestarle asistencia para entender el apéndice. Además, los residentes pueden ponerse en contacto con Project Sentinel para recibir asistencia de vivienda equitativa (vea “Recursos” a continuación).
- **Recursos**
 - *Financiados por la Ciudad:*
 - Project Sentinel: info@housing.org o llame al (408) 720-9888
 - Senior Adults Legal Assistance (SALA): 308-295-5991 o visite www.sala.org (Solo personas de 60 años en adelante)

Parque de casas móviles de Sunnyvale

Memorándum de entendimiento (MOU)

Preguntas frecuentes y página informativa



- *No financiados por la Ciudad:*
 - Law Foundation of Silicon Valley: 408-280-2424 o visite lawfoundation.org/housing
 - Bay Area Legal Aid: (800) 551 5554 o visite www.baylegal.org
 - Golden State Manufactured-Home Owners League (Liga de Propietarios de Viviendas Móviles del Golden State): www.gsmol.org
- Preguntas generales sobre el MOU/Apéndice del contrato de arrendamiento
 - mobilehomes@sunnyvale.ca.gov o llamando al 408-730-7250

Ejemplos de aumentos de alquiler

1. Aumento de alquiler anual

De acuerdo con el nuevo MOU y el Apéndice del contrato de arrendamiento del MOU, el alquiler de espacio solo puede **aumentarse** en 3% o 75% del Índice de Precios al Consumidor (CPI) local, **según el monto que sea superior**, una vez al año.

Ejemplos:

- *Ej.: Si el CPI es del 2%, el máximo aumento de alquiler anual sería 3%, porque el 75% de 2% (.02 x 0.75) es 1.5%, que es menos que 3%. Por lo tanto, si su alquiler es de \$1,500 por mes, su nuevo alquiler de espacio sería de \$1,545 por mes ($\$1,500 \times 1.03 = \$1,545$).*
- *Ej.: Si el CPI es del 5%, el máximo aumento de alquiler anual sería 3.75% (.05 x 0.75 = 3.75%). Por lo tanto, si su alquiler es de \$1,500 por mes, su nuevo alquiler de espacio sería de \$1,556 por mes ($\$1,500 \times 1.0375 = \$1,556$).*

2. Alquiler de espacio de un nuevo comprador

De acuerdo con el nuevo MOU y el Apéndice del contrato de arrendamiento del MOU, el alquiler de espacio en el momento de la venta de una casa móvil por su propietario a un nuevo propietario puede aumentarse como se indica a continuación:

- **Primer año del MOU:** El alquiler de espacio no puede aumentarse más del cinco por ciento (5%) por encima del alquiler de espacio en vigor inmediatamente antes de la fecha efectiva de la transferencia.
- **Segundo año del MOU:** El alquiler de espacio no puede aumentarse más del diez por ciento (10%) por encima del alquiler de espacio en vigor inmediatamente antes de la fecha efectiva de la transferencia.
- **A partir del segundo aniversario del MOU:** El alquiler de espacio no puede aumentarse más del quince por ciento (15%) por encima del alquiler de espacio en vigor inmediatamente antes de la fecha efectiva de la transferencia.

Parque de casas móviles de Sunnyvale
Memorándum de entendimiento (MOU)
Preguntas frecuentes y página informativa



Ejemplos:

- *Ej.: Si usted vende su casa dentro del primer año del MOU y su alquiler en ese momento es de \$1,500, el máximo aumento permitido en el momento de la venta sería el 5%. Por lo tanto, el alquiler de espacio para el nuevo comprador sería de \$1,575 por mes ($\$1,500 \times 1.05 = \$1,575$).*
- *Ej.: Si usted vende su casa 15 meses después de la firma del MOU y su alquiler en ese momento es de \$1,500, el máximo aumento permitido en el momento de la venta sería el 10%. Por lo tanto, el alquiler de espacio para el nuevo comprador sería de \$1,650 por mes ($\$1,500 \times 1.1 = \$1,650$).*
- *Ej.: Si usted vende su casa 8 años después de la firma del MOU y su alquiler en ese momento es de \$1,500, el máximo aumento permitido sería el 15%. Por lo tanto, el alquiler de espacio para el nuevo comprador sería de \$1,725 por mes ($\$1,500 \times 1.15 = \$1,725$).*