

HOJA INFORMATIVA del Proyecto de Ley 1035 de la Asamblea, una propuesta de estabilización de alquileres a nivel estatal para Comunidades de Casas Móviles (MHC)

[CA Súplica Legislativa - Apoyo AB-1035](#)

Conocimientos:

- Los inquilinos de apartamentos, condominios y casas en California tienen protecciones de incrementos de renta (10% máximo cada año), los residentes de casa móviles, no. Los propietarios donde están las casas móviles pueden aumentar las rentas tanto como quieran.
- Los inversionistas institucionales de casas móviles donan a candidatos y funcionarios electos de la ciudad y el estado y ejercen presión contra las protecciones de protecciones de renta. Quieren que continúen sus ganancias del 20-40%.
- Los voluntarios del MHC en Huntington Beach intentaron durante dos años convencer a los funcionarios que cambiaran los estatutos de la ciudad, permitiendo una estabilización de renta para los 17 parques de casas móviles en Huntington Beach. Desafortunadamente, ellos lo rechazaron.
- Los residentes de casas móviles se diferencian de otros inquilinos. Nosotros pagamos la renta del espacio y es posible que tengamos una hipoteca. También pagamos servicios públicos, seguro de casa, impuestos a la propiedad, y mantenimiento. ¡Algunos residentes pagan hasta el 90% de sus ingresos en costos de vivienda!
- Aproximadamente 100 comunidades de California cuentan con Ordenanzas de Estabilización de Alquileres (RSO, por sus siglas en inglés) para casa móviles. Todos los dueños de casas móviles necesitan esta protección, especialmente si los compran conglomerados inversionistas.

¿Cuál es la posible solución?

- El asambleísta Al Muratsuchi (Torrence, Long Beach) respondió a nuestras peticiones con la ley AB 1035 (Ley de Asequibilidad de Casas Móviles) para establecer una Estabilización de Alquileres a nivel estatal para las casas móviles. Su aprobación traerá alivio a las personas mayores, veteranos y familias de bajos ingresos que enfrentan el riesgo de quedarse sin hogar en California.
- Si el Gobernador lo aprueba y firma, la ley AB 1035 limitará los aumentos anuales de alquiler al 3% más el cambio porcentual en el costo de vida durante un período de 12 meses o un máximo del 5%, lo que sea menor.
- La ley AB 1035 debe ser aprobada por los Comités Judicial y de Vivienda de la Asamblea y por la Asamblea en pleno a finales de enero de 2024. Luego pasa a los Comités Judiciales y de Vivienda del Senado y al Senado en pleno para su aprobación. Una vez aprobado, pasa al Gobernador para su firma.
- Si la ley AB 1035 no se aprueba o no es firmada por el Gobernador, el proyecto de ley no procederá.
- Los residentes podrían presupuestar los aumentos justos de alquiler. Los propietarios de casas móviles seguirán obteniendo beneficios, pero a una cantidad regulada. Puede haber un texto que les permita tener un aumento de alquiler más alto si pueden demostrar que tienen gastos legítimos y extraordinarios en un año en particular. Estos aumentos son extremadamente raros ya que requieren que los propietarios de parques abran sus libros a un auditoria independiente.
- Los voluntarios de la Coalición de Residentes de Casas Móviles (MHRC) están trabajando para aprobar la AB 1035. Tenemos
 - Investigó los problemas
 - Funcionarios electos educados y el público
 - Formó una coalición sin fines de lucro de más de 1500 miembros.
 - Trabajado en conjunto con propietarios de viviendas de casas móviles en todo el estado
 - Si se aprueba y se firma, el proyecto de ley puede contener textos que hagan que la ley sea retroactiva.

¿Qué sabemos (y qué no sabemos) sobre AB 1035 (a la fecha de esta publicación)?

- La ley AB 1035 se convirtió en un proyecto de ley de dos años en marzo pasado cuando el presidente del Comité de Vivienda de la Asamblea respondió a la demanda del propietario de un parque sobre una ley previamente aprobada (AB 978 que establece un límite de alquiler del 3% más el 100% del IPC con un límite del 5%, lo que sea menor) en el parque de casas móviles que abarcan dos jurisdicciones, es decir, Rancho La Paz, que se encuentra tanto en Anaheim como en Fullerton). AB 978 no incluía texto que permitiera a los propietarios de parques una tasa de retorno justa, en caso de que hubieran tenido gastos inusualmente altos. La presidenta declaró que no quería poner en peligro la AB 1035 en caso de que la AB 978 fuera declarada inconstitucional porque ni 978 ni 1035 incluían lenguaje para que los propietarios de parques aumentaran los límites de alquiler cuando tuvieran derecho a una tasa de rendimiento justa. El caso judicial por AB 978 está programado para finales de octubre de 2023.
- Como proyecto de ley de dos años, no se puede tomar ninguna acción legislativa sobre la ley AB 1035 hasta el 1 de enero de 2024.
- La ley AB 1035 tampoco contenía ningún texto sobre la tasa de rendimiento justa, pero hemos sugerido al autor del proyecto de ley y a GSMOL (Liga de propietarios de casas móviles de Golden State) enmiendas para permitir una tasa de rendimiento justa. Afinar el lenguaje de un proyecto de ley es algo que normalmente realiza el abogado de GSMOL.
- La ley AB 1035, tal como está redactada actualmente, prohibiría a la administración de un parque de casas móviles aumentarla renta más del 3% más el cambio porcentual en el costo de vida durante un período de 12 meses o un máximo del 5%, lo que sea menor.
- La ley AB 1035, tal como está redactada actualmente, se aplicaría al alquiler cobrado a partir del 1 de enero de 2023 (por lo tanto, un límite de alquiler retroactivo).
- MHRC no tiene una idea clara de si el futuro proyecto de ley enmendado
 - Seguirá siendo retroactivo.
 - Permitir que las comunidades con una Ordenanza de Estabilización de Alquileres previamente promulgada cambien sus términos porcentuales si AB 1035 ofrece una tasa de aumento de alquiler mejor o peor.
 - Afecta a los residentes que tienen firmados contratos de arrendamiento de larga duración.
 - Cabe mencionar los procedimientos de cumplimiento, es decir, a través de las Juntas de Revisión de Alquileres.
 - Incluya lenguaje que ofrezca una tasa de retorno justa.
 - Permitir que los legisladores consideren aprobar la AB 1035 si incluye enmiendas cuya ausencia se está considerando actualmente en los tribunales. ¿Votarían sobre la AB 1035 si el caso judicial aún no se ha decidido?

¿Como puedes ayudar?

- Firme la carta de apoyo a la ley AB 1035
- Siga a MHRC en las redes sociales
- Únase a MHRC como miembro
- Hablar con los vecinos sobre el problema y la solución.
- Ofrezca sus casas como durante cualquier cantidad de tiempo por semana o mes que pueda para reunirse.
- Organice una fiesta de divulgación comunitaria para los vecinos de su casa.
- Conviértase en un defensor para informar a sus vecinos lo que está sucediendo y recolectar firmas en las cartas de apoyo AB 1035.
- Organice una reunión abierta en su casa club para que los voluntarios de MHRC presenten sobre alquileres asequibles y AB 1035.
- Done a la organización sin fines de lucro de MHRC