

Guía de Recursos para Casas Móviles



Housing

Ciudad de San José - Viviendas, 200 East Santa Clara Street, San José, CA 95113
www.sjhousing.org

6.07

CIUDAD DE SAN JOSE DEPARTAMENTO DE VIVIENDAS

La Ciudad de San José está dedicada a proteger los derechos de vivienda de los residentes de casas móviles y de los propietarios de parques mediante las informaciones y recursos dedicados a mejorar las relaciones entre residentes y propietarios en la comunidad de casas móviles.



Contenido

Introducción	4
Historia	5
Objetivo	5
Administración de la Ordenanza	6
Comisión Asesora de Casas Móviles (MAC)	6
Descripción de la Ordenanza de Casas Móviles	6
Tabla del porcentaje de los aumentos máximos anuales (MAPI).7	
Fórmula del porcentaje de los aumentos máximos anuales (MAPI).8	
Ganancias justas de los propietarios de parques para casas móviles.8	
Forma de hacer una solicitud	9
Proceso de audiencia	10
Costo de tener una casa móvil	11
Transferencia del costo de una casa móvil	11
Exención de la Ordenanza	12
Distribución demográfica de los parques de casas móviles ...13	
Aclaración	13
Parques para casas móviles en el mapa de distrito del Concejo de la Ciudad	14
Preguntas hechas frecuentemente	
• Ordenanza de renta de casas móviles	15
• Control de los aumentos de renta	16
• Reducciones de servicio	22
Preguntas y respuestas fuera de la Ordenanza de Casas Móviles	
• Depósitos de seguridad	24
• Notificaciones escritas	24
• Evicción	26
• Represalias	28
• Viviendas justas	28
• Mediación	29
• Salud y Seguridad	29
• Costos y transferencias de cargos	31

Contenido

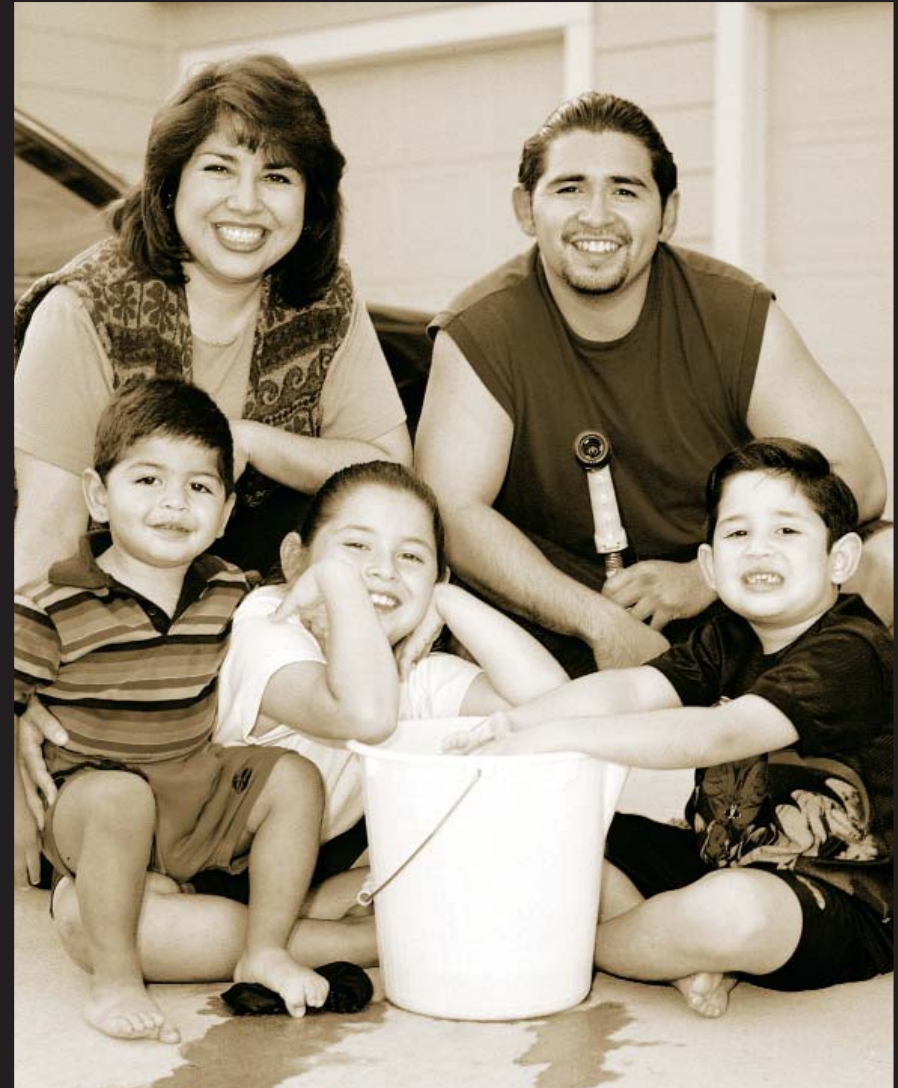
Números de recursos

- Servicios de emergencia / Seguridad Pública 34
- Gobierno 34
- Cortes de justicia 34
- Viviendas justas 34
- Servicios legales 35
- Servicios de mediación 35
- Asociaciones de defensa de las casas móviles 35
- Parques 35
- Recreo 35
- Ciudadanos de edad avanzada 35
- Servicios de recreo para la juventud 35
- Servicios públicos 35

Sitios de Internet 36

Lista de Parques de Casas Móviles 37

Si se solicita, esta publicación puede estar a su disposición en formatos alternos, tales como Braille, impresos en letra grande, cinta de audio o disco para computadora. Esto puede solicitarse llamando al teléfono 408.294.9337.



Bienvenidos
a la Guía de Recursos
para Casas Móviles

Introducción

LA CIUDAD DE SAN JOSE está dedicada a proteger los derechos de vivienda de los residentes de casas móviles y de los propietarios



de parques mediante informaciones y recursos dedicados a mejorar las relaciones entre residentes y propietarios en la comunidad de casas móviles. El objeto de esta Guía de Recursos para Casas Móviles es proveer un mejor entendimiento de la función de la

Ordenanza de control de renta de casas móviles de la Ciudad de San José (Código Municipal de San José - Capítulo 17.22). Esta Guía proporciona una vista general del control de la renta y responde a las preguntas más frecuentes. Las copias de la Ordenanza de control de la renta y de los reglamentos se pueden obtener de:

City of San José, Housing Department
(Ciudad de San José, Departamento de Viviendas)
Rental Rights & Referrals Program
(Programa de derechos y referencias de renta)
200 East Santa Clara Street
San José, CA 95113-1905
408.975.4480
www.sjhousing.org

La Ordenanza de Renta de casas móviles es un suplemento del CÓDIGO CIVIL DEL ESTADO DE CALIFORNIA, Sección 798 a 799.6 de la Ley de *Residencia en casas móviles* que gobierna los parques de casas móviles. La administración debe proveer a los propietarios de estas casas con una copia de este documento el 1 de febrero de cada año. Los propietarios de casas que no hayan recibido una copia de la Ley de Residencia en casas móviles deberán pedirle una copia a la administración del parque o visitar el sitio de Internet www.leginfo.ca.gov/calaw.html, seleccionar Civil Code (Código Civil) y buscar 798.

Historia

En 1979, el Concejo de la Ciudad de San José nombró un grupo de funcionarios para resolver problemas de renta en las viviendas de alquiler. En julio de 1979, el Concejo de la Ciudad adoptó una Ordenanza de Estabilización de la Renta, tanto para parques de casas móviles como para apartamentos. La Ordenanza entró en vigor ese año. Subsiguientemente, el Concejo de la Ciudad creó el Programa de Resolución de Disputas sobre la Renta para administrar la Ordenanza. En 1985, el Concejo de la Ciudad votó para separar la Ordenanza de Estabilización de Renta en dos ordenanzas separadas: la Ordenanza de Renta de casas móviles, Capítulo 17.22, y la Ordenanza de Renta de Apartamentos, Capítulo 17.23. En 2002, el Programa resolvió transferirse al Departamento de Viviendas y fue nombrado el Programa de Derechos y Referencias de Renta (Programa RRR).



El objeto de la Guía de Recursos para casas móviles es proveer una referencia amistosa para los usuarios de la Ordenanza de Renta de casas móviles y una guía para referencia rápida de recursos acerca de casas móviles.

Administración de la Ordenanza

El Programa RRR administra la Ordenanza de Renta de casas móviles y proporciona el apoyo del personal de la Ciudad a la Comisión Asesora de Casas Móviles (MAC).

Comisión Asesora de Casas Móviles (MAC)

La función de los cinco miembros de la comisión MAC es hacer recomendaciones al Concejo de la Ciudad acerca de reglas, reglamentos, enmiendas o cambios que pueden ser necesarios para asegurar la operación exitosa y la administración de la Ordenanza de Renta de Casas Móviles. Los miembros de la Comisión hacen recomendaciones al Concejo de la Ciudad y a la administración acerca de los niveles necesarios de personal para operar y mantener los procesos de audiencias de mediación y de administración establecidos en la Ordenanza, al igual que preparar los reportes bianuales y los presupuestos propuestos relacionados con las operaciones presentes y futuras del Programa RRR. MAC actúa en una capacidad asesora para el Concejo de la Ciudad.

La Sección 2.08.3420 del Código Municipal dice que uno de los miembros de la Comisión deberá ser recomendado por una organización propietaria de uno de los parques; otro miembro deberá ser recomendado por una organización de propietarios de casas (residente de un parque de casas móviles) y los tres otros miembros deberán ser neutrales y no ser residentes de un parque de casas móviles ni representantes de propietarios de parques.

Descripción de la Ordenanza de Casas Móviles

La Ordenanza de Renta de Casas móviles de San José cubre cincuenta y ocho parques de casas móviles y 10,649 lotes para casas móviles en la Ciudad de San José. La Ordenanza de Renta de Casas Móviles permite aumentos de renta sin una audiencia administrativa cuando el aumento de renta no excede el porcentaje del aumento máximo anual (MAPI). El MAPI es 75% del aumento en el índice de precios del consumidor del mes de abril en la región de San Francisco-Oakland-San José (CPI) de todos los artículos, con un mínimo de 3% y un máximo de 7%. El MAPI se aplica a todos los aumentos de renta con una fecha efectiva desde el 1^o de octubre hasta el 30 de septiembre del año siguiente. Las fechas

de los aumentos de renta han sido consolidadas en una fecha aniversaria para cada parque.

Desde 1986 hasta 1992 se ha permitido un aumento anual del 5%. El porcentaje descrito arriba fue establecido en 1993 en un mínimo del 3% y un máximo del 7%. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Parte 4: Aumentos de Renta Permitidos.*

Tabla del Porcentaje de los Aumentos Máximos Anuales (MAPI)

La siguiente tabla del porcentaje de los aumentos máximos anuales es de los años 1993 a 2006, en vigor desde el 1 de octubre hasta el 30 de septiembre. Vea la tabla de abajo.

PORCENTAJE DE AUMENTO MÁXIMO ANUAL	
Año	Aumento máximo de la renta
1993 - 1999	3%
1999 - 2000	3.5%
2000 - 2001	3%
2001 - 2002	4.4%
2002 - 2006	3%

La Ordenanza de Renta de Casas Móviles prohíbe más de un aumento de renta en cualquier período de doce (12) meses, para un inquilinato continuo. Bajo la Ley de Residencia en Casas Móviles de California, al igual que la *Ordenanza de Renta de Casas Móviles* de la Ciudad de San José, la administración le deberá dar a un propietario de casa móvil un aviso de aumento de renta con por lo menos noventa (90) días de anticipación. Un propietario de casa cuyo propuesto aumento de renta excede el porcentaje MAPI deberá hacer una solicitud para tener una audiencia con el Programa RRR de la Ciudad.

Fórmula (MAPI) Para Calcular el Máximo Porcentaje Anual de Aumento de Renta

Abajo se muestra la fórmula (MAPI) para calcular el máximo porcentaje anual de aumento de renta. Los datos son del Departamento de Trabajo de los Estados Unidos, Buró de estadísticas laborales en www.bls.gov. Las estadísticas de datos del Índice de Precios (CPI) en la región de San Francisco - Oakland - San José para todos los artículos fue de 202.5 en abril de 2005 y aumentó a 208.9 en abril de 2006. Los números representan el índice de precios de artículos y servicios comprados por el consumidor en un mes en particular.

En abril de 2006, el CPI aumentó a 3,2 %. El MAPI se calcula como las tres cuartas partes del CPI y 75 % de 3.2 % es 2.4 %. Sin embargo, la Ordenanza de Renta de Casas Móviles permite un aumento mínimo de renta de 3 %. Por lo tanto, el MAPI desde el 1 de octubre de 2006 hasta el 30 de septiembre de 2007 se ajustaría hasta un 3 %.

Por ejemplo: Asuma que la renta de un propietario de casa móvil es \$500.00 por mes y él o ella recibe un aviso de aumento de renta de 3 %. El cálculo es como sigue:

$\$500.00 + [\$500 \text{ (renta actual)} \times .03\% \text{ de aumento}] = \515.00

En el ejemplo anterior, la renta del propietario de casa subirá a \$515.00 por mes. En junio de cada año, el Programa RRR le dará a los propietarios de parques una notificación del nuevo MAPI. La Ordenanza de Renta de Casas Móviles requiere que los propietarios de parques tengan una copia de esta notificación visible en la oficina del parque y que le provean a los propietarios de casas con un mínimo de noventa (90) días de anticipación antes de un aumento de renta.

Porcentaje de Ganancias Justas para los Propietarios de Parques para Casas Móviles.

Los ingresos y gastos de 1985 son ajustados por la inflación y comparados con los ingresos y gastos actuales. *Por ejemplo:* Si el ingreso actual del parque de casas móviles, después de pagar los gastos, no es tan grande como en 1985 (ajustado por la inflación), entonces el propietario del parque puede ajustar la renta en exceso del MAPI. Sin embargo, algunos tipos de costos y gastos no son permitidos. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Parte 4, Aumentos de Renta Permitidos.*

Forma de Hacer una Solicitud

Los propietarios de parques que soliciten aumentos de renta en exceso del MAPI deberán presentar una petición al Programa RRR. Los propietarios de parques deberán notificar a los propietarios de casas acerca de tal solicitud. Las peticiones acerca de casas móviles deberán incluir los nombres y direcciones de los propietarios del parque y de los propietarios de casas sujetos a dicho aumento de renta, una declaración con la fecha del propuesto aumento de renta y toda la documentación relacionada con dicho propuesto aumento. Además, la petición de un propietario de parque deberá ser presentada por lo menos con noventa y cinco (95) días calendarios de anticipación, pero no más de ciento veinte (120) días calendarios, antes del propuesto aumento de renta. Una copia de la notificación deberá estar disponible en la oficina del parque de casas móviles. La falla de un propietario de parque, en presentar una petición a tiempo, podrá afectar el resultado de su solicitud. La Ordenanza de Renta de Casas Móviles tiene instrucciones específicas para presentar una petición. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Parte 6, Petición de aumento de renta de un propietario y los capítulos 17.22.700 a 17.22.720.*



Proceso de Audiencia

El proceso de audiencia consiste en una conferencia antes de la audiencia y una audiencia administrativa. Un funcionario de audiencias administrativas, designado por la Ciudad, llevará a cabo todas las audiencias. La conferencia antes de la audiencia tiene por objeto revisar la documentación que se va a presentar en la audiencia administrativa, para que el funcionario pueda preparar una agenda para la audiencia y permitir que todas las partes tengan una oportunidad para estipular cualquier asunto que no esté en disputa. Cualquier determinación de procedimiento, realizada en la conferencia antes de la audiencia, será de cumplimiento obligatorio para todas las partes en la audiencia administrativa.

En las audiencias administrativas, el funcionario de la audiencia tiene la autoridad para escuchar y revisar toda la evidencia y testimonio presentado por todas las partes envueltas en la audiencia. Una vez que toda la evidencia y testimonio haya sido presentado, el funcionario de la audiencia tomará la decisión final, la que será escrita y de cumplimiento obligatorio. El personal del programa enviará una copia de la decisión por correo a todas las partes. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Parte 7, Audiencias Administrativas, desde el Capítulo 17.22.750 hasta el Capítulo 17.22.850.*

El funcionario de la audiencia administrativa, el propietario del parque y los residentes de las casas móviles, junto con sus testigos y representantes, asisten generalmente a las audiencias administrativas. El personal del Programa también puede asistir para fines de evaluación del Programa. La petición y cualquier evidencia asociada, tal como grabaciones de audio en cintas magnéticas, otros materiales del caso y copias de decisiones son componentes oficiales del registro público de documentación. Estos documentos pueden ser solicitados enviando un "formulario de solicitud



de documento público" a la Ciudad de San José, Oficina del Secretario de la Ciudad. Los propietarios de parques no deberán demandar ni aceptar un aumento de renta en exceso de la cantidad permitida, a menos que un funcionario de audiencia administrativa lo haya autorizado.

Costo de Tener una Casa Móvil

La Ordenanza de Renta de Casas Móviles permite imponer un "Cargo por disputa de renta" sobre cada lote de casa móvil, para que la Ciudad pueda recuperar los costos de administración de la Ordenanza de Renta de Casas Móviles. El cargo para el año 2006 es \$6.26 por cada lote de casa móvil. La Comisión asesora de casas móviles envía una recomendación de cargos anuales al Concejo de la Ciudad. Los lotes de casas móviles cubiertos por la Ordenanza de Renta de Casas Móviles están sujetos a los cargos impuestos. El cargo por disputa de renta, adoptado por resolución del Concejo de la Ciudad, es final. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Parte 8, Cargos y Honorarios.*

Transferencia del Costo de una Casa Móvil

El propietario del parque es responsable del pago de todos los lotes de casas móviles cubiertos por la Ordenanza de Renta de Casas Móviles antes del 31 de enero de cada año. El propietario del parque puede transferir la mitad del costo a los propietarios de casas móviles. *Por ejemplo:* Si el cargo de la casa móvil es \$6.26 por cada lote de casa, el propietario del parque puede pasar \$3.13 del costo al propietario de la casa. Este costo es separado de la renta básica. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22.920.*

Nota: Otros cargos del lote también pueden ser transferidos. Vea la Ley de Residencia en Casa Móvil, Sección 798.49.

Exención de la Ordenanza

La Ordenanza de Renta de Casas Móviles no se aplica a:

- Un lote de casa móvil ocupado por el propietario del parque
- Un lote de alquiler que tiene permisos de plomería, electricidad y alcantarillado emitidos *después del 7 de septiembre de 1979*
- Propiedades que son de propiedad privadas u por una agencia gubernamental
- Casas móviles o lotes de casas móviles con renta pagada parcialmente por un Programa de Asistencia con la Vivienda
- Un convenio de arrendamiento, firmado voluntariamente entre la administración y un propietario de casa móvil que satisface todo el criterio siguiente:
 - El convenio fue firmado en o después del 1 de enero de 1986
 - El término del convenio de arrendamiento tiene una duración de más de 12 meses
 - El lote de la casa móvil que está sujeto al convenio de arrendamiento es usado para la residencia personal del propietario de la casa móvil
 - El primer párrafo del convenio de arrendamiento contiene una provisión notificando al propietario de la casa que el lote está exento de la Ordenanza

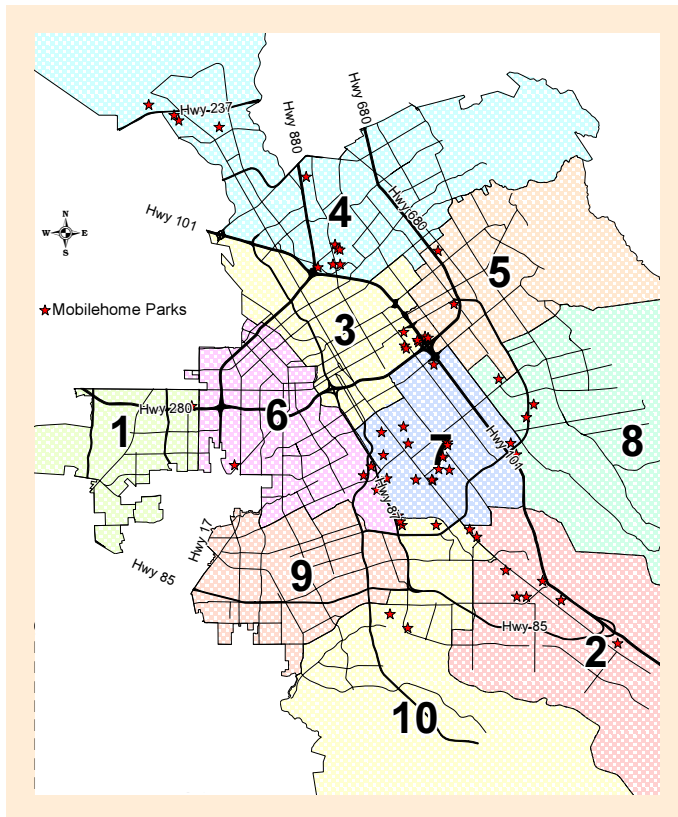
Nota: Los lotes de casas móviles para los cuales se emitieron permisos antes del 7 de septiembre de 1979 y cuyo convenio de arrendamiento ha expirado, están cubiertos bajo la Ordenanza. Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Parte 3, Exenciones.

Distribución Demográfica de los Parques de Casas Móviles

CIUDAD DE SAN JOSE		
PARQUES PARA CASAS MÓVILES POR DISTRITO DEL CONCEJO DE LA CIUDAD		
A PARTIR DE ENERO 2006		
Distrito	Número de parques	Número de lotes
1	1	111
2	7	1,831
3	5	420
4	11	2,673
5	4	275
6	3	439
7	20	3,426
8	4	745
9	0	0
10	3	729
Total	58	10,649

Aclaración - Esta Guía no tiene la intención de reemplazar la Ordenanza de Renta de Casas Móviles. La Ciudad de San José no es responsable de la calidad de los servicios suministrados por agencias fuera de la Ciudad. La información contenida en esta lista era precisa en el momento de imprimirse. Si tiene problemas poniéndose en contacto con algún suministrador de servicios en particular, por favor vea un Directorio Telefónico o búsquelo en la Internet. Para más información, visite nuestro sitio en Internet en www.sjhousing.org, o comuníquese con Programa de Derechos y Referencias de Renta por el teléfono.

CIUDAD DE SAN JOSE
**MAPA DEMOGRÁFICO DE PARQUES
 PARA CASAS MÓVILES POR DISTRITO
 DEL CONCEJO DE LA CIUDAD**



Los límites de los Distritos han sido adoptados de acuerdo con la Ordenanza No. 26466, que entró en vigor el 27 de septiembre del año 2001.

DISTRITOS DEL CONCEJO

Preguntas Hechas Frecuentemente

ORDENANZA DE RENTA DE CASAS MÓVILES

Pregunta ¿Cómo puedo obtener una copia de la Ordenanza de Renta de Casas Móviles de la Ciudad?

Respuesta Visite el sitio de Internet de la Ciudad en www.sjhousing.org o llame al Programa RRR al teléfono 408.975.4480 para más información acerca de la Ordenanza de Renta de Casas Móviles (*Código Municipal de San José, Capítulo 17.22*).

Pregunta ¿Cómo define una casa móvil la Ordenanza de Renta de Casas Móviles?

Respuesta La Ordenanza de Renta de Casas Móviles define una "Casa móvil" como una estructura transportable que está compuesta de una vivienda para una sola familia con o sin una fundación. La Ordenanza de Renta de Casas Móviles incluye algunos remolques u otras estructuras que el Estado de California pueda requerir que no sean registradas como una casa móvil. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22.160.*

Pregunta ¿Están los subarrendamientos de casas móviles cubiertos por la Ordenanza de Renta de Casas Móviles de la Ciudad?

Respuesta Si un propietario de casa subarrienda su casa y la casa deja de ser la residencia primaria del propietario, la renta del espacio está todavía sujeta al control de renta si el contrato de arrendamiento permite que el propietario subarriende. Si el propietario no subarrienda y la casa ya no es la residencia primaria del propietario, entonces el control de la renta puede que no sea aplicable. *Vea la Ley de Residencia de Casas Móviles, Secciones 798.23.5 y 798.21 para más información.*

Pregunta ¿Cómo puedo saber si la Ordenanza de Renta de Casas Móviles cubre mi casa móvil?

Respuesta La Ordenanza de Renta de Casas Móviles cubre la mayoría de las casas móviles, pero hay excepciones.

- **Espacios permanentemente exentos:**
 - Cuando los permisos de tuberías, sistema eléctrico y alcantarillado fueron emitidos después del 7 de septiembre de 1979
- **Espacios temporalmente exentos:**
 - Un lote de casas móvil ocupado por el propietario de un parque
 - Unidades de propiedad u operadas por una entidad gubernamental o pagadas en parte por un Programa de Asistencia de Pagos de Viviendas
 - Si un propietario de casa ha firmado voluntariamente un convenio de arrendamiento después del 1 de enero de 1986 con una duración de más de 12 meses
 - Si el primer párrafo del convenio de arrendamiento notifica al propietario de casa que al firmar el convenio, él o ella estará fuera de la Ordenanza

Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulos 17.22.350 a 17.22.370.

CONTROL DE AUMENTO DE RENTAS

Pregunta ¿Qué es un aumento de renta?

Respuesta Un aumento de renta significa cualquier renta, demandada o pagada por el propietario de la casa o por el inquilino, en exceso de la renta pagada por el espacio inmediatamente antes de tal demanda o pago. El aumento de renta incluye cualquier reducción en servicios suministrados por un propietario de casa sin una reducción correspondiente en la cantidad demandada o pagada como renta. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22.250.*

Pregunta ¿Cuánto se puede aumentar la renta?

Respuesta La Ordenanza de Renta de Casas Móviles permite un aumento de renta sin una Audiencia Administrativa cuando tal aumento de renta no excede el porcentaje máximo de aumento de renta (MAPI) por año. Un ejemplo de un aumento de renta se muestra en la página 6. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulos 17.22.155, 17.22.570 y 17.22.1070.*

Pregunta ¿Qué tan a menudo se puede aumentar la renta?

Respuesta La renta se puede aumentar para un propietario de casa en la fecha aniversario del aumento de renta que ocurra



una vez en un período de doce (12) meses. *Por ejemplo:* Si un propietario de casa se muda a un parque de casas móviles en junio y la fecha aniversario de aumento de rentas en el parque es en octubre, la administración puede aumentar las rentas de todos los inquilinos en octubre, pero deberá esperar doce (12) meses después de

octubre antes de aumentar las rentas nuevamente.

Si un aumento de renta no ha ocurrido en veinticuatro (24) meses o más, la administración puede aumentar la renta sin una Audiencia Administrativa por el número total del año corriente y previo del porcentaje máximo de aumento anual (MAPI). *Por ejemplo:* Si un propietario de casa se mudó en 2004 y no ha tenido un aumento de renta desde entonces, la administración puede aumentar la renta en 6% ((MAPI) es 3% para el año 2005, más MAPI es 3% para el año 2006, lo que equivale a 6%) sin una Audiencia Administrativa. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22.450.*

Pregunta ¿Hay excepciones para el porcentaje máximo de aumento anual?

Respuesta Sí. La renta puede ser aumentada en las situaciones siguientes.

- **Conciliación después de un juicio.** Si ocurre una vacancia después de una conciliación después de un juicio, al terminar el arrendamiento de un propietario de casa de acuerdo con la *Ley de Residencia de Casas Móviles, Código Civil de California, Secciones 798.55 a 798.58 y Sección 798.60, como haya sido enmendada. Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22.450.D.1.a.*
- **Abandono:** El abandono de la casa móvil, como se define en la *Ley de Residencia de Casas Móviles 798.61*, que incluye:
 - Una casa móvil situada en un parque para casas móviles en un sitio por el cual no se ha pagado renta a la administración durante los sesenta (60) días precedentes
 - La casa móvil está desocupada
 - Una persona razonable pudiera creer que la casa móvil está abandonada
 - El propietario del parque ha seguido el proceso de "casas móviles abandonadas", como se define en la *Ley de Residencia en Casas Móviles 798.6.1. Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 7.22.450.D.1.b*
- **Extracción del vendedor:** Una transacción en la cual un vendedor de casas móviles, como tal término se define en la *Section 18002.6 del Código de Salud y Seguridad*, compra una casa móvil de un propietario de casa móvil y termina voluntariamente su inquilinato, el vendedor reemplaza la casa móvil vieja en el lote con una nueva y paga el costo de guardar la casa vieja al propietario de parque; el vendedor transfiere la propiedad de la casa móvil nueva a un nuevo propietario de casa. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 7.22.1.35 y el Capítulo 17.22., Parte 4. Aumentos de Renta Permitidos.*

Pregunta ¿Cuánto aviso necesita dar la administración antes de comenzar un aumento de renta en un parque para casas móviles?

Respuesta La Administración necesita dar por lo menos un aviso de noventa (90) días a un propietario de casa antes de aumentar la renta. *Por ejemplo: Si la fecha del aniversario del último aumento en el parque fue en julio, el propietario del parque deberá avisar a los propietarios de casas en abril. Vea la Ley de Residencia en Casas Móviles, 708.30.*

Pregunta Si la administración aumenta la renta menos de un 3%, ¿podrá él(la) dueño(a) aumentar la renta otra vez durante el año?

Respuesta No. La Ordenanza de Renta de Casas Móviles sólo permite un aumento de renta una vez en un período de doce (12) meses.

Pregunta ¿Puede un propietario de parque para casas móviles aumentar la renta más allá del porcentaje máximo anual (MAPI)?

Respuesta Sí, pero sólo si las dos condiciones siguientes son satisfechas:

- Un propietario de parque ha solicitado del Programa RRR y ha notificado a los propietario de casa acerca de una Audiencia Administrativa como lo requiere la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, y
- Un Funcionario de Audiencia Administrativa ha aprobado la solicitud del propietario del parque para aumentar la renta por encima del MAPI. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22, Parte 5 - Limitación del aumento de renta y la Parte 6 - Solicitud de renta del Propietario.*

Si el propietario del parque no ha solicitado una Audiencia Administrativa, el aumento de renta puede violar la Ordenanza de Renta de Casas Móviles. Comuníquese con el

Programa RRR por el teléfono **408.975.4480** o procure algún castigo civil a través de las cortes. Vea en la página 35 la sección de **Servicios Legales**.

Pregunta ¿Puede aumentarse la renta cuando la casa móvil es vendida o transferida?

Respuesta No. La renta no se puede aumentar si una casa móvil se vende en el sitio o es movida a otro sitio en el parque para casas móviles. *Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22, Parte 4.5 - Reglamento interino de aumentos de renta cuando se mueven las casas móviles.*

Pregunta ¿Puede aumentarse la renta cuando la casa móvil es heredada?

Respuesta No. Si la persona que hereda la casa móvil ya reside en el parque para casas móviles. *Por ejemplo:* Si una pareja tiene un Convenio de Arrendamiento firmado y el esposo hereda una casa móvil de su esposa difunta, la que había comprado la casa móvil antes del matrimonio.

Pregunta ¿Se vuelve un heredero de una casa móvil automáticamente un residente de un parque para casas móviles?

Respuesta No. El heredero que desee residir en un parque para casas móviles deberá solicitar y ser aprobado como inquilino antes de volverse residente del parque para casas móviles. *Aviso: Es posible que usted herede una casa móvil, pero usted no tiene automáticamente derecho a ser residente en un parque de casas móviles.*



Pregunta ¿Puede la renta ser aumentada cuando el propietario de la casa móvil mejora la casa como si fuera un modelo nuevo?

Respuesta No.



preguntas
frecuentes

REDUCCIONES DE SERVICIO

Estas son preguntas generales. Para preguntas específicas, vea la sección "Reducciones de servicio". Consulte a un abogado o a una agencia legal.

Pregunta ¿Qué es una reducción de servicio?

Respuesta Una reducción de servicio es una disminución del nivel de los servicios básicos que la administración debe proveer de acuerdo a cualquiera de las siguientes leyes:

- Código Civil de California, Secciones 1941.1 y 1941.2
- Ley de Residencia en Casas Móviles, Código Civil de California, Sección 798
- La ley de parque para casas móviles, Código de Salud y Seguridad de California, Sección 18200
- Garantía implícita de la administración de que la casa es habitable
- Un acuerdo expreso o implícito entre la administración y el propietario de casa
- Los niveles de servicio, como lo implica la condición de las mejoras, aparatos y equipos, y su disponibilidad para ser usados en el momento del último aumento de renta
- Reglas o reglamentos aplicables del parque para casas móviles

Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22.280.

Pregunta ¿Qué puedo hacer si la administración reduce los servicios sin presentar primero una petición para una Audiencia Administrativa?

Respuesta Un propietario de casa no puede pedir una Audiencia Administrativa. Sin embargo, él o ella puede pedir castigos civiles a través de las cortes. Un propietario de parque puede estar violando la Ordenanza de Renta de Casas Móviles. Vea la sección **Cortes** en la página 34.

Pregunta ¿Cómo reaccionan los funcionarios de Audiencias Administrativas ante las reducciones de servicio?

Respuesta Esto es raro. Sin embargo, un funcionario de Audiencias Administrativas decide que ha incurrido una reducción de servicio cuando:

- Un propietario de parque solicita una Audiencia Administrativa a través de un funcionario de Audiencias Administrativas para que aprueben una reducción de servicio
- Un propietario de casa presenta una reclamación por escrito indicando que ha ocurrido una reducción de servicio

El funcionario de Audiencias Administrativas determinará entonces:

- Si ha ocurrido una reducción de servicio
- Si la reducción de servicio está cubierta por la Ordenanza de Renta de Casas Móviles
- Si la reducción de servicio ha ocurrido desde la última oportunidad que ha tenido un propietario de casa para presentar una reclamación
- La cantidad de reducción de renta con el fin de compensar por el valor de la reducción de servicio

Nota: Un propietario de casa debe probar que ha ocurrido una reducción de servicio. Vea la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22.590.



Preguntas y Respuestas Fuera de la Ordenanza

DEPÓSITOS DE SEGURIDAD

Estas son preguntas generales. Para preguntas específicas vea la sección "Depósitos de Seguridad". Consulte a un abogado o a una agencia legal.

Pregunta ¿Qué es un depósito de seguridad?

Respuesta Un depósito de seguridad se considera como un pago o un cargo incluyendo, pero sin limitarse, a un pago avanzado de la renta. Se puede usar para pagar renta en forma atrasada. Después de un año, el propietario de la casa puede pedir el retorno de su depósito siempre y cuando la renta haya sido pagada a tiempo durante un período de 12 meses. Para más información acerca de depósitos, lea la *Ley de Residencia en Casas Móviles, Sección 798.39*. Para asistencia, hable con un abogado o una agencia legal. Lea la sección **Servicios legales** en la página 34.

NOTIFICACIONES ESCRITAS

Estas son preguntas generales. Para preguntas específicas, vea la sección "Notificaciones escritas". Consulte a un abogado o a una agencia legal.

Pregunta ¿Qué es una notificación de tres días?

Respuesta Una notificación de tres días puede ser dada por la administración a un propietario de casa cuando: 1) la renta, la electricidad y otros cargos no han sido pagados, 2) han ocurrido daños en la propiedad, y 3) ha habido una violación del contrato de arrendamiento. La notificación de tres días debe indicar la razón porque se le pide al propietario de casa que deje el parque y, si el problema es corregible, lo que se debe hacer para corregir el problema. Si la violación es corregida, o si el propietario del parque decide ignorar la violación y

anula la notificación de tres días, el propietario de la casa podrá quedarse en el parque. La anulación de las notificaciones deberá ser por escrito. Para más asistencia, hable con un abogado o una agencia legal. Vea la sección **Servicios legales** en la página 35.

Pregunta ¿Qué es una notificación de siete días?

Respuesta Una notificación de siete días se usa generalmente para corregir inmediatamente una violación de las reglas y reglamento del parque. Por ejemplo, si un residente del parque está tocando música a alto volumen tarde en la noche, la administración podrá enviarle una notificación requiriendo que cese la violación. Para más asistencia hable con un abogado o con una agencia legal. Vea la sección **Servicios legales** en la página 35.

Pregunta ¿Qué es una notificación de catorce días?

Respuesta Una notificación de catorce días es una provisión generalmente contenida en un contrato de arrendamiento que permite a la administración notificar a un propietario de casa que tiene la intención de cobrarle el costo del mantenimiento del espacio en el parque (limitado a las áreas verdes y de acceso de vehículos). Esta notificación debe indicar la violación y el costo para remediar la violación. Para más asistencia hable con un abogado o con una agencia legal. Vea la sección **Servicios legales** en la página 35.



Pregunta ¿Qué es una notificación de terminación de treinta días?

Respuesta Una notificación de terminación de treinta días no se aplica a los lotes de casas móviles. Para más asistencia hable con un abogado o con una agencia legal. Vea la sección **Servicios legales** en la página 35.

Pregunta ¿Qué es una notificación de terminación de sesenta días?

Respuesta Una notificación de terminación de sesenta días se envía para terminar un contrato de arrendamiento. La razón de la terminación debe ser indicada. Este tipo de notificación es parte del proceso de "Evicción por causa justa". Para más asistencia hable con un abogado o con una agencia legal. Vea la sección **Servicios legales** en la página 35.

EVICCIÓN

Estas son preguntas generales. Para preguntas específicas, vea la sección "Evicción". Consulte a un abogado o a una agencia legal.

Pregunta ¿Qué es una evicción?

Respuesta Una evicción es equivalente a un litigio, también conocido como una "Proceso De Desahucio". Como una notificación de evicción típicamente resulta en que un propietario de casa tenga que mover o vender su casa, comuníquese **INMEDIATAMENTE** con un abogado o agencia legal. Vea la sección **Servicios legales** en la página 35.



Pregunta ¿Qué es el proceso de evicción por no pagar la renta?

- Respuesta**
- 1) La administración envía una notificación combinada de tres días y de 60 días para pagar la renta después del día en que es debida o el inquilinato será terminado. Si la renta no se paga dentro del tiempo especificado, el inquilinato se termina y el propietario de casa tiene sesenta (60) días para vender o sacar su casa del parque para casas móviles.
 - 2) Si el propietario de casa no vende ni saca su casa del parque para casas móviles, el propietario del parque de casas móviles puede presentar una queja de "Proceso De Desahucio". El propietario de casa tiene solamente cinco (5) días para responder, presentando una "Respuesta" a la demanda de "Apropiación ilegal" en la Corte Superior.
 - 3) Si el propietario de casa presenta su "Respuesta" a la demanda de "Proceso De Desahucio", se programará una Audiencia en la Corte Superior. Un juez tomará una decisión basada en la evidencia y el testimonio.
 - 4) Si el juez decide contra el propietario de casa, él o ella deberá vender o mover su casa móvil fuera del parque para casas móviles. Si el propietario de casa no vende ni mueve su casa móvil, el propietario del parque de casas móviles podrá recibir de la Corte un "Documento de Posesión" y un alguacil entregará el documento al propietario de casa o lo colocará sobre su puerta, dándole cinco (5) días para que venda o mueva su casa móvil. Después del quinto (5to) día, el alguacil sacará físicamente al propietario de su casa móvil y permitirá que la administración cambie la cerradura de la puerta. La administración también podrá colocar un embargo judicial sobre la casa móvil.

*Nota: Para más información acerca del proceso de evicción, hable con un abogado o con una agencia legal. Vea la sección **Servicios legales** en la página 35. Vea también la Ley de Residencia en Casas Móviles, 798.56(3).*

REPRESALIAS

Estas son preguntas generales. Para preguntas específicas, vea la sección "Represalias". Consulte a un abogado o a una agencia legal.

Pregunta ¿Está un residente protegido contra las represalias?

Respuesta Es ilegal para la administración el amenazar un litigio para la posesión de una casa móvil, el establecer un proceso de evicción, el acosar a un propietario de casa móvil, o el reducir arbitrariamente los servicios a un propietario de casa móvil porque dicho propietario ha ejercido sus derechos bajo la Ordenanza de Renta de Casas Móviles, Capítulo 17.22.2010. Para más información sobre represalias hable con un abogado o con una agencia legal. Vea la sección **Servicios legales** en la página 35.

VIVIENDAS JUSTAS

Estas son preguntas generales. Para preguntas específicas, vea la sección "Viviendas Justas". Consulte a un abogado o a una agencia legal.

Pregunta ¿Qué son "viviendas justas"?

Respuesta "Viviendas Justas" son viviendas sin discriminación. La discriminación es ilegal basada en la raza, color de la piel, antepasados, origen nacional, religión, sexo, discapacidad, estado civil, estado familiar, fuentes de ingresos, orientación sexual, edad o cualquier otro factor arbitrario. Si usted cree que es una víctima de la discriminación, usted puede comunicarse con una organización basada en la comunidad que se especialice en asuntos de viviendas justas. Vea la Sección **Viviendas Justas** en la página 34.

MEDIACIÓN

Estas son preguntas generales. Para preguntas específicas, vea la sección "Mediación". Consulte a un abogado o a una agencia legal.

Pregunta ¿Qué es la mediación?

Respuesta La mediación es un proceso de comunicación en el cual una persona neutral ayuda a dos o más personas a negociar una solución de una disputa.

Pregunta ¿Quién puede proveer servicios de mediación?

Respuesta El Programa de resolución de disputas del condado de Santa Clara provee servicios de mediación para los propietario de casa y administración en disputas relacionadas con viviendas. Vea la sección **Servicios de Mediación** en la página 35.

SALUD Y SEGURIDAD

Estas son preguntas generales. Para preguntas específicas, vea la sección "Salud y Seguridad". Consulte a un abogado o a una agencia legal.

Pregunta ¿Hay alguna ley del Estado que gobierne los parques para casas móviles?

Respuesta Sí. La Ley de Residencia en Casas Móviles del Estado, Código Civil, Sección 798, regula los parques para casas móviles. Para más información, visite el sitio www.leginfo.ca.gov/calaw.html, seleccione Código Civil y busque el número 798.



Pregunta ¿Quién inspecciona los problemas de salud y seguridad en los parques para casas móviles?

Respuesta El Departamento de Viviendas y Desarrollo de la Comunidad del Estado (HCD) regula el cumplimiento de los Códigos, lo que incluye las inspecciones de salud y seguridad. Vea la Sección **Gobierno** en la página 34.

Pregunta ¿Quién resuelve las disputas de las cuentas de servicios públicos (electricidad y gas)?

Respuesta Las leyes del estado y las locales regulan las cuentas y los precios de los servicios públicos de gas y electricidad a los parques con metros de medición. Notifique a la administración acerca de estos asuntos y comuníquese con la Comisión de Servicios Públicos o con el Condado de Santa Clara, Departamento de Pesos y Medidas.

*Nota: La Ley de Residencia en Casas Móviles permite que la administración le envíe las cuentas directamente a los propietario de casa por esas cantidades. Vea la Sección **Servicios Públicos** en la página 35.*

Pregunta ¿Quién envía las cuentas de recolección de desechos y alcantarillado?

Respuesta La Ciudad de San José, Programa de Reciclado maneja los asuntos de desecho. Para los asuntos de alcantarillado, comuníquese con la Ciudad de San José, Departamento de Obras Públicas y notifique a la administración acerca de estos problemas. Vea la Sección **Servicios Públicos** en la página 35.

Pregunta ¿Quién se encarga de la piscina comunitaria y del mantenimiento de los parques para casas móviles?

Respuesta Notifique al administrador del parque y hable con el Departamento de Salud Ambiental del Condado. Vea la Sección **Gobierno** en la página 34.

Pregunta ¿Quién se encarga de los problemas de árboles caídos?

Respuesta Si un árbol constituye un peligro inmediato, o si hay líneas eléctricas caídas o alguien ha sido lesionado, llame al número 911 y notifique a la administración. Usted también puede comunicarse con el Departamento de Viviendas y Desarrollo de la Comunidad (HCD) del Estado. Vea la Sección **Gobierno** en la página 34.

Pregunta ¿Quién asiste a los propietarios de casas con las reparaciones de sus casas?

Respuesta La Ciudad de San José ofrece un número limitado de préstamos de bajo interés y donaciones a las personas de BAJOS INGRESOS para hacer reparaciones de EMERGENCIA en sus casas móviles (por ejemplo, reparaciones de un techo que deja entrar agua). Para más información, comuníquese con el Programa de Rehabilitación de Viviendas de la Ciudad de San José. Vea la Sección **Gobierno** en la página 34.

COSTOS Y TRANSFERENCIA DE CARGOS

Estas son preguntas generales. Para preguntas específicas, vea la sección "Honorarios y transferencia de cargos". Consulte a un abogado o a una agencia legal.

Pregunta ¿Puede la administración cobrarle a un propietario de casa un cargo por tener una casa móvil en San José?

Respuesta Sí. La Ordenanza de Renta de Casas Móviles permite cobrar un cargo por tener una casa móvil. La cantidad de este



cargo en 2006 es de \$6.26 por cada lote y la mitad de este cargo (\$3.13) puede ser pasada al propietario de la casa.

Pregunta ¿Puede la administración cobrar de un propietario de casa móvil el costo de la inspección anual del Departamento de Vivienda y Desarrollo de la Comunidad (HCD)?

Respuesta Sí. La ley del Estado permite el cobro de una inspección para respaldar las inspecciones de salud y seguridad del Estado. La cantidad anual es \$4.00 por lote y \$2.00 pueden ser pasados al residente de una casa móvil. Para más información, comuníquese con el Departamento de Viviendas y Desarrollo de la Comunidad (HCD) del Estado. Vea la Sección **Gobierno** en la página 34.

Pregunta ¿Puede la administración cobrarle los servicios públicos a un propietario de casa?

Respuesta Sí. La *Ley de Residencia en Casas Móviles*, Sección 798.41 permite que la administración cobre ciertos servicios públicos, como alcantarillado, recolección de basura y cable de televisión a un propietario de casa móvil, siempre y cuando ciertas condiciones sean satisfechas. Comuníquese con la administración para más información.

Pregunta ¿Puede la administración cobrar in costo anual de biblioteca a un propietario de casa móvil?

Respuesta Sí. La Ciudad de San José aprobó el cobro de una cantidad para la construcción de una biblioteca que puede ser pasada a los propietarios de casas móviles, de acuerdo con la Ley de Residencia en Casas Móviles, Sección 798.49. El costo es un impuesto que depende del número de lotes individuales en cada parcela de un parque para casas móviles. El costo puede ser diferente para cada parque. Hable con la administración de su parque.

Pregunta ¿Puede un propietario de un parque cobrar a los dueños de casas móviles una cantidad por algún arroyo en el parque?

Respuesta No. Este cobro no es permitido.



Mobilehome Residents Build Communities



Recursos

Servicios de Emergencia / Seguridad Pública

Policía, Bomberos, Paramédicos	911
Policía – No emergencia	311
Llamadas celulares de emergencia	408.277.8911
Prevención de crimen	408.277.4133
Personal contra el crimen (anónimo)	408.947.7867
Teléfono de ayuda contra las drogas	408.971.3784
Teléfono de ayuda contra las pandillas	408.293.4264
Teléfono de ayuda contra el graffiti	408.277.2758
Información pública del Departamento de Bomberos	408.277.4444

Gobierno

Oficina del Alcalde	408.535.4800
Oficina del Concejo de la Ciudad	408.535.4900
Información del gobierno de la Ciudad	408.535.3500
Departamento de Finanzas y Tesorería de la Ciudad	408.535.7055
Bibliotecas de la Ciudad	408.808.2000
Programa de reciclar de la Ciudad	408.535.3515
Departamento de salud ambiental del Condado	408.918.3400
Servicios para personas que no oyen bien -TTY	408.998.5299
Calles peligrosas de la Ciudad	408.277.4373
Programa de rehabilitación de viviendas (Reparaciones de emergencia – Préstamos para personas de bajos ingresos)	408.975.4440
Comisión asesora de casas móviles	408.975.4480
Programa de derechos y referencias de arrendamiento	408.975.4480
San José ¡Preparado! (Preparación para emergencias)	408.277.4598
Funcionario de viviendas y desarrollo comunitario del Estado (HCD) (Permisos de edificios e instalaciones – Inspecciones de seguridad)	800.952.5275
Título y registro de casas móviles	800.952.8356

Cortes de Justicia

Corte de reclamaciones pequeñas	408.370.4480
Corte Superior	408.882.2100

Viviendas Justas

Alianza legal asiática	408.287.9710
Ayuda legal del Área de la Bahía	408.283.3700
Dep. de empleo y viviendas justas de CA	408.277.1264
Departamento de empleos justos y viviendas de California	800.233.3212
Proyecto de viviendas justas	408.293.4790
Sociedad de ayuda legal	408.283.1540
Proyecto Centinela	408.287.4663

Servicios Legales

Alianza legal asiática	408.287.9710
Ayuda legal del Área de la Bahía	408.283.3700
Protección del consumidor	408.792.2880
Servicio de referencia de abogados	408.971.6822
Sociedad de ayuda legal – Viviendas	408.283.1540
Proyecto de defensa de la salud mental	408.294.9730
Asociación de abogados de Santa Clara	408.287.2557
Asistencia legal para adultos de edad avanzada	408.295.5991
Programa asesor de reclamaciones pequeñas	408.370.4440

Servicios de Mediación

Programa de resolución de disputas del condado	408.792.2327
--	--------------

Asociaciones de Defensa de las Casas Móviles

Asociación de recursos y acción de casas móviles de California (CMRAA)	408.244.8134
Liga de propietarios de casas prefabricadas Golden State (GSMOL)	800.888.1727
Organización educacional de casas prefabricadas (MHET)	408.294.1474
Comunidades de casas prefabricadas del oeste (WMA)	800.669.8847

Parques

Programa “Adopte un parque”	408.793.5533
Jardines de la comunidad	408.793.5533

Recreo

Centros de la comunidad	408.535.3570
Deportes de toda la Ciudad	408.871.3121
Deportes acuáticos de toda la Ciudad	408.277.2291
Recreo terapéutico	408.251.4449

Ciudadanos de Edad Avanzada

Oficina sobre el envejecimiento	408.979.7908
---------------------------------	--------------

Servicios de Recreo Para la Juventud

Centros para hacer tareas después de la escuela	408.793.5550
Programa de experiencia de trabajo	408.277.3578

Servicios Públicos

CARE (Cuentas más bajas de PG&E basadas en los ingresos)	800.743.5000
Cuentas más bajas de recogida de basura (Similar al programa CARE)	408.277.2700
Comisión de servicios públicos (Regula los precios de servicios públicos)	800.649.7570
Obras Públicas	408.535.8300
Programa de reciclado (Basura) (Tamaño del latón, problemas de recogida)	408.535.3515
Pesos y Medidas (Facturas y cumplimiento de mediciones)	408.918.4601

Internet Websites

Para obtener información acerca de asuntos de casas móviles, por favor los siguientes sitios de Internet:

Ciudad de San José, Viviendas
www.sjhousing.org

Desarrollo de viviendas y de la comunidad
www.hcd.ca.gov

Códigos y Normas
www.hcd.ca.gov/codes

Resolución de disputas del condado
www.sccgov.org

Registración de autos por el DMV
www.hcd.ca.gov/codes/mhp

Para obtener un reporte de la policía
www.SJPD.org

Asuntos de Dueños e Inquilinos
www.dca.ca.gov/legal/landlordbook

Información sobre la Legislatura de California
www.leginfo.ca.gov

Oficina del Ombudsman
www.hcd.ca.gov/codes/ol/ombpg-menu.html

Impuestos sobre la propiedad
www.scc-assessor.org

Corte de Reclamaciones Pequeñas
www.courtsinfo.ca.gov/selfhelp/smallclaims

Corte Superior
www.superiorcourt.org

Datos del Censo
www.factfinder.census.gov

Lista de Parques de Casas Móviles

Ace Trailer Inn Village
2800 Monterey Road
San José, CA 95111

Bella Rosa Mobile Lodge
1500 Virginia Place
San José, CA 95116

Cal-Hawaiian Mobile Estates
637 Snell Avenue
San José, CA 95136

Caribeas
2855 Senter Road
San José, CA 95112

Casa Alondra
5450 Monterey Road
San José, CA 95111

Casa Del Lago
2151 Old Oakland Road
San José, CA 95131

Chateau la Salle
2681 Monterey Road
San José, CA 95136

Colonial Mobile Manor
3300 Narvaez
San José, CA 95136

Cottage Trailer Park
111 Bernard Avenue
San José, CA 95112

County Fair
270 Umbarger Road - Office
San José, CA 95111

Coyote Creek MH Community
2580 Senter Road
San José, CA 95111

Eastridge Mobile Estates
1955 Quimby Road
San José, CA 95111

Foothills Mobilelodge
655 S. 34th Street
San José, CA 95116

Garden City Trailer Park
1309 Oakland Road #24
San José, CA 95112

Golden Wheel Park
900 Golden Wheel Park Drive
San José, CA 95112

Hillview
241 S. Jackson Street
San José, CA 95116

Hilton Mobile Park
661 Bonita Avenue
San José, CA 95116

Imperial San Jose Mobile Estates
5770 Winfield Boulevard
San José, CA 95127

La Buona Vita
445 N. Capitol Avenue
San José, CA 95134

Lamplighter San José
4201 N. 1st Street
San José, CA 95134

Magic Sands

165 Blossom Hill Road
San José, CA 95123

Mayfair Trailer Park

1840 S. 7th Street
San José, CA 95112

Mill Pond I

2320 Canoas Garden Avenue
San José, CA 95136

Mill Pond II

2320 Canoas Garden Avenue
San José, CA 95136

Mobile Home Manor

1300 E. San Antonio Street
San José, CA 95116

Monterey Oaks

6130 Monterey Road
San José, CA 95138

Moss Creek MH Community

2929 Aborn Square
San José, CA 95121

Mountain Shadows

633 Shadow Creek Drive
San José, CA 95136

Mountain Springs

625 Hillsdale Avenue
San José, CA 95136

Oak Crest Estates

4271 N. 1st Street
San José, CA 95134

Old Orchard

2135 Little Orchard Road
San José, CA 95125

Pepper Tree Estates

2150 S. 1st Street
San José, CA 95112

Quail Hollow

1445 S. Bascom Avenue
San José, CA 95118

Rancho Santa Teresa

510 Saddle Brook Drive
San José, CA 95136

River Glen MH Park

2150 Almaden Road
San José, CA 95125

Riverbend

1358 Old Oakland Road
San José, CA 95112

San José MH Park

540 Bonita Avenue
San José, CA 95116

San José Trailer Park

527 McLaughlin Avenue, Suite #6
San José, CA 95111

San José Verde

555 Umbarger Road #150
San José, CA 95111

Silver Creek Mobile Estates

1520 E. Capitol Expressway
San José, CA 95121

Sleepy Hollow Trailer

4210 Monterey Road
San José, CA 95111

South Bay Mobile Home Park

1350 Old Oakland Road
San José, CA 95112

Spanish Cove

2600 Senter Road
San José, CA 95111

Summerset Mobile Estates

P.O. Box 878
Alviso, CA 95002

Sunset Mobile Manor

555 McLaughlin Avenue
San José, CA 95112

Sunshadow MH Community

1350 Panoche Avenue
San José, CA 95122

Town & Country Mobile Village

195 Blossom Hill Road
San José, CA 95111

Trailer-Tel Mobile Manor

1212 Oakland Road
San José, CA 95112

Triangle Trailer Park

1410 N. 10th Street
San José, CA 95131

Villa Teresa

5680 Santa Teresa Boulevard
San José, CA 95123

Village of the Four Seasons

200 Ford Road
San José, CA 95138

Walnut Park

4320 S. Monterey Road
San José, CA 95111

Western Trailer Park

2784 Monterey Highway
San José, CA 95111

Westwinds Manufactured Home

500 Nicholson Lane
San José, CA 95134

Whispering Hills

2780 E. Capitol Expressway
San José, CA 95148

Willow Glen Mobile Home Estates 39

1850 Evans Lane
San José, CA 95125

Winchester Ranch

500 Charles Cali Drive
San José, CA 95117

Woodbridge MH Community

3051 Towers Lane
San José, CA 95121

