



Cuando vendas tu casa...

GSMOL desea que sepa algunas cosas que serán importantes para cuando vendas su casa móvil / prefabricada. También le puede hacer un favor a sus vecinos que estén vendiendo sus casas en su parque (MH) si usted les da esta información.

Anteriormente, solía ser que cuando un nuevo comprador firmaba un **contrato de arrendamiento (lease) a largo plazo** – con un plazo superior a doce meses – **no estaba cubierto por la Ordenanza de Estabilización de Renta local (RSO)**. Gracias a un proyecto de ley patrocinado por **GSMOL, la AB 2782 del Asambleísta Mark Stone y el Senador Tom Umberg, Esto ya no será el caso para ningún nuevo contrato de arrendamiento a largo plazo firmado después el 13 de febrero de 2020**,. Dichos arrendamientos estarán protegidos por las protecciones de renta de la RSO.

Además, según los términos de este nuevo proyecto de ley, **cualquier contrato de arrendamiento a largo plazo firmado antes del 13 de febrero de 2020**, el cual USTED deberá transmitir a su comprador, el contrato quedará sujeto a los términos de cualquier Ordenanza de Estabilización de Renta local **al vencer la fecha del arrendamiento (lease) o después el 1 de enero de 2025, lo que ocurra primero. La exención del control de renta local finalizará, el 1 de enero de 2025 para todos los arrendamientos a largo plazo, independientemente de cuándo se firmen.**

Sólo los términos de renta del contrato se ven afectados por esta nueva ley. Todos los demás términos seguirán aplicándose.

Por otra parte, Usted también debe conocer otro proyecto de ley patrocinado por **GSMOL, la SB 274 del Senador Bill Dodd, que se convirtió en ley el 1ero de enero de 2020**. Una parte de este proyecto de ley dice que si tiene usted un comprador que está siendo rechazado por sus ingresos que no califica para vivir en el parque. **El comprador puede ahora presentar otras pruebas de ingresos**, como otros activos bancarios para pagar el alquiler si así lo desea.

Por último, sólo una advertencia: **si el parque ofrece comprar su casa**, considere cuidadosamente lo que podría suceder como resultado. Cuando el parque es propietario tanto de la casa como del espacio, **ese espacio se retira de la estabilización de rentas**. Si el parque alquila la casa, a el nuevo inquilino se le puede cobrar el doble “o” incluso el triple del alquiler típico del parque, ya que está pagando tanto por una casa como por un espacio. “O” si es una casa más antigua, el parque puede retirarla, reemplazarla con una casa nueva y venderla a un nuevo residente. Aunque el nuevo residente puede solicitar un contrato de alquiler de mes a mes y estar bajo la protección de la ordenanza de estabilización de rentas, el propietario del parque puede empezar con un alquiler mucho más alto que el que pagaba el propietario anterior porque ellos (el parque) estaban temporalmente en posesión de la casa. **Ninguna de estas prácticas tiene nada de ilegal, pero NO son “viviendas asequibles”** como se pretende que sean las casas móviles/prefabricadas. Entonces, si su área tiene estabilización de renta, **vender su casa al parque debería ser el último recurso.**

Si tiene preguntas sobre estos temas, comuníquese con su líder GSMOL más cercano. Encuentre su información en la revista The Californian o llame a la oficina al 800-888-1727.