



MHAction
Manufactured Housing Action

¡Apoye las VERDADERAS protecciones para los residentes de viviendas prefabricadas!

En todo el país, incluyendo Michigan, existe un grupo de agentes malintencionados que han construido un modelo de negocio muy rentable explotando la vulnerabilidad de los residentes de viviendas prefabricadas/móviles que son dueños de sus viviendas, pero que alquilan el terreno en el que se encuentran. A diferencia de los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas (MHC) responsables, su modelo de negocio se basa en aumentar drásticamente los alquileres de los lotes (es decir, el alquiler que los residentes pagan por el terreno sobre el que se asientan sus viviendas) y los cargos, minimizar el mantenimiento y acosar a los residentes con normas punitivas y amenazas de desalojo. Esta tendencia amenaza una fuente esencial de vivienda asequible, sobre todo en las zonas rurales y exurbanas de Michigan.

Tenemos una oportunidad histórica para proteger a miles de comunidades de Michigan, incluyendo a las personas mayores, veteranos y personas con discapacidad, que son quienes más necesitan viviendas asequibles. Estas protecciones básicas recompensarán a los propietarios responsables de comunidades de viviendas prefabricadas y evitarán algunos de los peores abusos por parte de agentes predatorios.

¡Por favor, comuníquese con sus legisladores para que apoyen las verdaderas protecciones para las personas mayores, personas con discapacidad y familias trabajadoras!

Los que invierten en comunidades de viviendas prefabricadas...	Los proyectos de ley 486-492 del Senado y 5157-5163 de la Cámara de los Representantes señalan que...
Exigen alquileres abusivos a personas mayores, veteranos, personas con discapacidad y familias trabajadoras	Los propietarios con un historial de aumentos de alquiler injustificables no pueden renovar licencias
Imponen todos los tipos de cargos posibles	Los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas no pueden cobrar cargos o multas que no estén relacionados con el costo del alquiler. En caso de cobrarse, los cargos/multas deben estar razonablemente relacionados con los gastos incurridos para garantizar la salud y la seguridad.
Se rehúsan a ser transparentes sobre los cobros de agua y servicios públicos	Los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas no pueden cobrar más de lo que pagan por los servicios públicos y deben hacer públicas las tarifas que pagan.
Obligan a las personas mayores a pagar el alquiler y otros gastos a través de sistemas electrónicos inaccesibles y poco transparentes	Los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas no pueden exigir a los residentes que paguen por medios electrónicos, que renuncien a sus derechos,

	que compartan información en sus computadoras o cobrar un recargo por no pagar electrónicamente.
Descuidan las tareas de mantenimiento, reparación e infraestructuras	El gobierno local puede exigir a un propietario que deposite una fianza para cubrir los gastos derivados de la resolución de problemas de salud y seguridad. La oficina de Licencias y Asuntos Regulatorios (LARA, por sus siglas en inglés) puede declarar una comunidad de viviendas prefabricadas en situación de emergencia y exigir a los propietarios que presenten una garantía financiera (fianza, dinero en efectivo, otros) para garantizar la reparación y limpieza, incluida la reparación de los sistemas de servicios públicos, el retiro de las viviendas abandonadas, etc.
Roban las propiedades de los residentes que han sido desalojados o han perdido su vivienda	Los propietarios de comunidades de viviendas prefabricadas deben seguir un proceso para que las viviendas se declaren abandonadas y se expidan los títulos de propiedad al dueño de la comunidad y deben pagar al antiguo propietario el valor justo de mercado menos los fondos adeudados.
Obligan a los residentes a firmar contratos de alquiler injustos y abusivos	Las comunidades de viviendas prefabricadas deben ofrecer un contrato de alquiler de un año, proporcionar un contrato nuevo o renovado 30 días antes de que finalice el anterior, incluir un aviso de que las comunidades de viviendas prefabricadas sin licencia no pueden cobrar el alquiler ni efectuar desalojos, y cumplir con honestidad con la ley de alquileres. Los residentes pueden presentar una demanda por incumplimiento de esta sección.
Operan comunidades de viviendas prefabricadas sin licencia	LARA notifica a los propietarios de parques sin licencia y les da 30 días para solicitar una. La multa potencial es de hasta \$100 mil. Las comunidades sin licencia no pueden cobrar el alquiler ni efectuar desalojos. Los residentes pueden llevarlos a los tribunales para recuperar el alquiler pagado durante el tiempo en que no tuvieron licencia y para que se nombre a un administrador judicial.
Compran comunidades de viviendas prefabricadas sin avisar a los residentes ni darles la oportunidad de comprar sus propias comunidades	Los dueños de comunidades de viviendas prefabricadas deben avisar para que los residentes sepan cuándo se pone a la venta su comunidad y puedan hacer una oferta.
Tienen control sobre la Comisión de Casas Móviles	La comisión deberá representar de forma equitativa a los residentes y a los propietarios de parques, y deberá celebrar reuniones trimestrales.
Se esconden detrás de las S.R.L. y empresas fantasmas	LARA creará una base de datos de acceso público, los propietarios que no la mantengan actualizada serán multados y la reincidencia afectará la renovación de la licencia.
Recurren a técnicos no cualificados para reparaciones e instalaciones	LARA debe establecer normas de concesión de licencias y capacitación, así como requisitos de formación continua.
Se salen con la suya con todo eso y mucho más porque el Código de Casas Móviles, las reglas y normas de concesión de licencias, y los niveles del personal de la oficina de Licencias y Asuntos Regulatorios (LARA, por sus siglas en	LARA debe realizar una revisión antes del 1/7/25 que incluya: <ul style="list-style-type: none"> - Parámetros sobre las prácticas de financiación de los concesionarios, y términos, reclamaciones y condiciones - Requisitos de licencia y capacitación para técnicos de instalación/reparación

inglés) se establecieron para una época anterior a la de los magnates de bienes raíces abusivos que han puesto la mira en las personas mayores, los veteranos y las familias de Michigan.

- Inspecciones

- Personas sin licencia que utilizan la licencia de otros

LARA debe realizar una revisión antes del 7/1/25 que incluya:

- Renovación anual

- Los propietarios no deben tener condenas graves, historial de aumentos de alquiler injustificables, infracciones sin resolver

- Los propietarios deben declarar a todos sus Inversionistas que posean más del 5% de participación

LARA debe contratar al personal adecuado con las cualificaciones apropiadas.

Enlaces a SB486-492 / HB5157-5163:

Ir a <https://mhaction.info/MI2024Letters> o escanear aquí:

[SB486](#) / [HB5157](#)

[SB487](#) / [HB5158](#)

[SB488](#) / [HB5159](#)

[SB489](#) / [HB5160](#)

[SB490](#) / [HB5161](#)

[SB491](#) / [HB5162](#)

[SB492](#) / [HB5163](#)

