



# CITY OF CARSON

February 2, 2016

Dear Mobilehome Park Resident:

I am writing at the request of the Mayor and City Council to provide you with an update on the status of City Council's recent actions to provide maximum legal protections for residents regarding mobilehome park closures. The City Council is deeply concerned about the potential detrimental effect park closures would have on our mobilehome park residents and the City's affordable housing stock. Unfortunately some confusion has been created concerning the City's motives.

Recently I wrote to you regarding a significant legal victory by the City to prevent the subdivision of the Carson Harbor Village mobile home park. The City pursued this case all the way to the California Supreme Court, over several years of litigation and won. In reaction to the City's court victory, we have learned from newspapers and from our residents that park owners may be considering closing parks. **Currently, no parkowner has filed an actual park closure application with the City.** They have only threatened to.

For example, Richard Close, attorney for two of the largest mobile home parks in our City (Colony Cove and Carson Harbor Village) was quoted in the Daily Breeze as saying "Many park owners are considering park closure as their best option" in response to the City's court victory. Residents of Carson Gardens and Laco Mobile Home Park informed the City's Mobile Home Park Rental Review Board at their November 18, 2015 meeting that the new owners may be considering closing these parks. We have to take these as serious statements.

Our existing mobile home park ordinance dates from 1992. The City needs to update the ordinance in order to provide our residents with all appropriate and legally permissible protections. The best way to update the ordinance and to prevent closure applications was for the City Council to declare a moratorium on park closures. We apologize if this created some confusion, but the City must follow the State law when declaring moratoriums. **The moratorium means mobilehome park owners cannot file any applications with the City to close a park or change the use of a park during the time the City is studying its ordinance and while the moratorium is in effect.**

The City Council on January 19, 2016 extended the moratorium for an additional ten (10) months and fifteen (15) days, in order to give the City sufficient time to meet with you and to revise the ordinance. When this initial study period expires, the City Council may again extend the moratorium for an additional year under State law, should more study time be necessary.

The City's existing ordinance provides many protections and benefits to park residents; however, with the new court victory we felt it was prudent to make sure the ordinance provides maximum protections. The City also needs to study potential impacts of any park closures related to our state mandated affordable housing requirements.

Again, during the moratorium, no park can be closed in the City. The City wants to ensure its regulations on mobilehome park closures provide the maximum legally permissible protections for mobilehome park residents in the event a park owner does file an application to close a park.

As part of the update process, as the residents and homeowners in the City's parks, the Mayor and the Council will look for your input and participation in the ordinance update. To ensure your involvement, the City will be coordinating town hall meetings through your various Homeowners' Associations in the coming months. These town hall meetings will be an opportunity for you to provide input, ask questions, and voice concerns, which will assist City Staff and the City Attorney as they study the City's regulations and propose revisions to the ordinance.

Please keep an eye out in the coming months for notices announcing these town hall meetings. And again, please note currently there are no pending park closure applications on file with the City. In light of the recent threats of park closures, the City is simply taking preemptive steps to make sure the City's regulations are the best regulation to provide the maximum legally permissible protections for the residents and to address the City's affordable housing needs.

I appreciate the residents contacting me during the last two weeks offering their input. Please don't hesitate to contact me if you have any questions or need additional information. I can be reached at 310-952-1728 or at [kfarsing@carson.ca.us](mailto:kfarsing@carson.ca.us).

Sincerely,



Kenneth C. Farsing  
City Manager



# CITY OF CARSON

2 de febrero de 2016

Estimado residente de viviendas de casas móviles:

A petición del Alcalde y Concejo Municipal de la ciudad de Carson, le escribo para darle un informe del estado actual sobre las recientes acciones tomadas por el Consejo Municipal para proporcionar la máxima protección legal para los residentes relevante al tema del cierre de viviendas de casas móviles. Lamentablemente hubo un malentendido y se ha creado cierta confusión acerca de las intenciones de la ciudad.

Recientemente les enviamos correspondencia en relación a una importante victoria legal de la ciudad de Carson al evitar la subdivisión de viviendas de casas móviles de Carson Harbor Village Mobile Home Park. La ciudad siguió este caso hasta la Corte Suprema de California y durante varios años de litigación legal, la ciudad de Carson ganó el caso a favor de los residentes y propietarios de casas.

Por los periódicos locales y por nuestros residentes, aprendimos que algunos dueños de viviendas de casas móviles estaban considerando el cierre de algunas de ellas en reacción a la victoria de la ciudad de Carson contra ellos en ese caso. El periódico local **Daily Breeze** comunicó que Richard Close, abogado de dos de las viviendas de casas móviles más grandes en nuestra ciudad (Colony Cove y Carson Harbor Village), dijo lo siguiente "*Muchos propietarios están considerando el cierre de viviendas de casas móviles como su mejor opción*". Durante una junta del Mobile Home Park Rental Review Board el día 18 de noviembre de 2015, residentes de Carson Gardens y Laco Mobile Home Park también nos informaron que los nuevos propietarios de esas viviendas estaban considerando el cierre de ellas. **Actualmente, ningún dueño de estas viviendas ha presentado una solicitud a la ciudad para el cierre de ninguna vivienda de casas móviles en la ciudad De Carson.** Simplemente fueron amenazas.

Estas declaraciones aun fueron tomadas gravemente por el Alcalde y el Consejo de la ciudad de Carson. Ay cierta preocupación por el efecto perjudicial potencial que dicho cierre tendría en nuestros residentes y/o dueños de casas, y el inventario de viviendas económicas dentro de la ciudad. A luz de las recientes amenazas de cierres de viviendas por algunos propietarios, la ciudad simplemente está tomando medidas preventivas para asegurarse que las regulaciones de la ciudad sean las mejores para proporcionar la protección máxima legalmente permitida para los residentes y para cumplir la necesidad de viviendas económicas en la ciudad. Una vez más se le avisa que en la actualidad **no hay ningún cierre de viviendas de casas móviles pendiente en el archivo de la ciudad.**

La Ordenanza de viviendas de casas móviles actual de la ciudad ofrece muchos beneficios y protecciones a los residentes. Sin embargo, nos pareció prudente asegurarnos que la Ordenanza proporcionara la máxima protección para los residentes y dueños de casas móviles permitida por ley en caso que el propietario de alguna de estas viviendas presentara una solicitud para cerrar alguna. La ciudad también necesita estudiar los impactos potenciales de cualquier cierre de estas viviendas en relación a nuestros requisitos mínimos mandados por el estado de inventario de viviendas económicas dentro de la ciudad.

Nuestra Ordenanza de viviendas de casas móviles no ha sido actualizada desde el año 1992. La ciudad necesita actualizar la Ordenanza con el fin de proporcionar a nuestros residentes las protecciones más adecuadas y legalmente permitidas. La mejor manera de actualizar la Ordenanza y evitar las solicitudes de permiso para el cierre de estas viviendas, fue que el Consejo Municipal declarara un moratorio. **El moratorio significa que NO se les permitirá a los propietarios de las viviendas de casas móviles aplicar para el cierre de estas viviendas y tampoco para el cambio de uso de estas misma durante el tiempo que la ciudad estará estudiando la ordenanza y mientras el moratoria esté en efecto.**

El 19 de enero de 2016, el Consejo Municipal extendió el moratorio a diez (10) meses y quince (15) días adicionales para ofrecer el tiempo suficiente a la ciudad para reunirse con los residentes, revisar y modificar la Ordenanza. Bajo la ley estatal, cuando este periodo de estudio inicial finalice, el Consejo Municipal podrá extender el moratorio por un año adicional al necesitar más tiempo para los estudios necesarios. Pedimos disculpas si esto ha creado cierta confusión pero la ciudad debe seguir la ley del estado al declarar moratorios.

De nuevo le informo, **durante el moratorio no se podrá cerrar ninguna de estas viviendas** en la ciudad de Carson. Como parte del proceso de actualización de la Ordenanza, al ser usted residente y/o propietario de casa en estas viviendas, el Alcalde y el Concejo de la ciudad buscaran su participación para la actualización de esta Ordenanza. Para asegurar su participación, la ciudad estará coordinando reuniones a través de asociaciones de propietarios en distintas viviendas los próximos meses. Estas reuniones serán una oportunidad para hacer preguntas, comunicarnos sus preocupaciones e aportar sus ideas. Esto ayudará al Abogado y al personal de la ciudad estudiar las regulaciones actuales de la ciudad y proponen modificaciones a la Ordenanza. Por favor estén alertos en estos próximos meses sobre avisos anunciando de estas reuniones.

Les agradezco a los residentes que me han contactado durante las últimas semanas y han aportado sus ideas. Si usted tiene alguna pregunta o necesita información adicional, no dude en comunicarse conmigo al teléfono (310) 952-1728 o al correo electrónico [kfarfsing@carson.ca.us](mailto:kfarfsing@carson.ca.us).

Atentamente,



Kenneth C. Farfsing  
Administrador de la ciudad