

Ciudad de Santa Ana
Ordenanza de Estabilización de Renta
Preguntas Frecuentes

¿Qué es la Ordenanza de Estabilización de Renta (RSO) de la Ciudad de Santa Ana?

La Ordenanza de Estabilización de Renta de la Ciudad es una ley local que limita los aumentos de renta por encima del límite permitido dentro de un período de 12 meses para ciertas unidades residenciales de alquiler y espacios para casas móviles en la Ciudad. La ordenanza entró en vigor el 19 de noviembre del 2021.

El límite de estabilización de renta se aplicará a los edificios construidos el 1º de febrero de 1995 o antes, de conformidad con la Ley de viviendas de alquiler de Costa-Hawkins. El límite de estabilización de alquiler para espacios de casas móviles se aplicará a los parques de casas móviles establecidos antes de 1990, independientemente de la propiedad; sin embargo, la *RSO* no se aplicará a las casas móviles con arrendamientos a largo plazo (más de 12 meses).

A más tardar el 30 de junio de cada año, la Ciudad anunciará la cantidad de aumento de alquiler permitido, que entrará en vigencia a partir del 1º de septiembre de ese año.

¿Hay propiedades que estén exentas de la Ordenanza de Estabilización de Renta?

Sí. Las propiedades siguientes están exentas de la Ordenanza de Estabilización de Renta:

- Cualquier propiedad inmueble residencial que tenga un certificado de ocupación emitido después del 1º de febrero de 1995 (sección 1954.52(a)(1) del Código Civil de California); y cualquier otra disposición de la Ley de viviendas de alquiler de Costa-Hawkins que aborde las exenciones, según corresponda.
- Cualquier espacio de casa móvil sujeto a un contrato de alquiler a largo plazo (más de un año) (sección 798.17 del Código Civil de California); cualquier espacio de casa móvil recién construido que se ofrezca por primera vez en alquiler a partir del 1º de enero de 1990 (sección 798.45 del Código Civil de California); casas móviles que no se utilizan como residencia principal de una persona y que no se alquilan a otra persona (sección 798.21 del Código Civil de California); y cualquier otra disposición de la Ley de Residencia de Casas Móviles que aborde las exenciones, según corresponda.
- Ocupación hotelera transitoria y turística.
- Alojamiento en un hospital sin fines de lucro, un centro religioso, un centro de atención prolongada, un centro de atención residencial con licencia para ancianos o un centro residencial para adultos.
- Dormitorios pertenecientes y operados por una institución de estudios superiores o una escuela de kínder y de grados 1 a 12.
- Residencias unifamiliares ocupadas por el propietario, incluida una residencia en la que el propietario-ocupante alquila o arrienda no más de dos unidades o dormitorios, que incluyen, entre otros, una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda auxiliar junior.

- Un dúplex en el que el propietario ocupó una de las unidades como el lugar de residencia principal del propietario al comienzo del arrendamiento, siempre que el propietario la continúe ocupando.
- Bienes inmuebles residenciales que se pueden separar del título de cualquier otra unidad de vivienda siempre que se den las dos circunstancias siguientes:
 - A. El propietario no es ninguno de los siguientes:
 - i. Un fideicomiso de inversión inmobiliaria, tal como se define en la sección 856 del Código de Rentas Internas.
 - ii. Una corporación.
 - iii. Una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos uno de sus miembros es una corporación.
 - B.
 - i. Los inquilinos han sido notificados por escrito que la propiedad residencial está exenta de esta sección usando la declaración siguiente: "Esta propiedad no está sujeta a los límites de renta impuestos por la sección 8-1998.1 del Código Municipal de Santa Ana y el propietario no es ninguno de los siguientes: (1) un fideicomiso de inversión inmobiliaria, según la definición de la sección 856 del Código de Rentas Internas; (2) una corporación; o (3) una sociedad de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación."
 - ii. En el caso de un arrendamiento existente antes de la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza, la notificación requerida en virtud de la cláusula (i) puede, pero no está obligada a, ser proporcionada en el contrato de alquiler.
 - iii. En el caso de un arrendamiento iniciado o renovado en la fecha de entrada en vigor de esta ordenanza o después, la notificación requerida en virtud de la cláusula (i) debe proporcionarse en el contrato de alquiler.
- Vivienda restringida por escritura, restricción regulatoria contenida en un acuerdo con una agencia gubernamental u otro documento registrado como vivienda asequible para personas y familias con ingresos muy bajos, bajos o moderados.
- Vivienda sujeta a un acuerdo que proporciona subsidios de vivienda para viviendas asequibles para personas y familias de ingresos muy bajos, bajos o moderados.

¿Cuánto se puede aumentar el alquiler cada año?

El *RSO* limita los aumentos de alquiler al más bajo del 3% o el 80% del cambio porcentual en el Índice de precios al consumidor (*CPI*). Si el cambio en el *CPI* es negativo, no se permitirá ningún aumento de alquiler ese año. Sin embargo, puede haber circunstancias en las que los propietarios puedan aumentar el alquiler de los inquilinos en más del 3%, pero requieren la revisión de la Ciudad y la aprobación de una Petición de Rédito Justo del propietario.

¿Hay excepciones al aumento de alquiler permitido?

Sí. Los Propietarios pueden presentar una Petición de Rédito Justo a la Ciudad para buscar un ajuste de aumento de alquiler individualizado si afirman que el límite del aumento de alquiler les impedirá recibir un “rédito justo y razonable” por su propiedad. Sin embargo, la Ciudad debe primero revisar y procesar la petición para determinar si se justifica un aumento mayor o no.

Si un propietario presenta una Petición de Rédito Justo a la Ciudad para aumentar los alquileres por encima del 3%, debe enviar una copia a los inquilinos afectados y proporcionar a la Ciudad un comprobante de haber completado esa notificación. Los inquilinos tendrán 30 días a partir de la fecha de recepción de la petición para responder o proporcionar materiales adicionales a la Ciudad en respuesta a la petición.

¿Cómo se calcula el aumento de alquiler máximo permitido?

Para el 30 de junio de cada año, la Ciudad determinará si el aumento de alquiler máximo permitido es del 3% o una tasa menor basada en el 80% del cambio en el Índice de Precios al Consumidor (*CPI*). Si el *CPI* es inferior al 3.75% en un año determinado, el aumento máximo del alquiler será inferior al 3%. Si el *CPI* es superior al 3.75%, el aumento máximo del alquiler será del 3%.

Por ejemplo, si el aumento porcentual en el *CPI* fuera del 2.5%, entonces el posible aumento máximo permitido de la renta se calcularía multiplicando el 2.5% por el 80%, lo que resultaría en un aumento permisible del 2% para ese año.

¿Cómo puedo saber si mi apartamento tiene renta estabilizada?

Comuníquese con nosotros en rso@santa-ana.org o llame al (714) 667-2209 para hablar con uno de nuestros representantes y obtener esa información.

¿Cuál es la diferencia entre el control de la renta y la estabilización de la renta?

En general, el control de renta bloquea las tarifas de alquiler en una cantidad específica que no se puede aumentar. Mientras tanto, la estabilización de la renta permite aumentos de alquiler de un porcentaje fijo máximo cada año.

¿Es la Ordenanza de Estabilización de Renta lo mismo que las protecciones por “causa justa”?

No. La Ordenanza de Estabilización de Renta regula la cantidad o tasa de aumento de alquiler que puede recibir un inquilino existente. Las protecciones de “causa justa” definen las razones por las que un inquilino puede ser desalojado; no abordan el monto del alquiler ni la capacidad del propietario para aumentarlo. [Para mayores informes acerca de la Ordenanza de Causa Justa en la Ciudad de Santa Ana, favor de hacer clic aquí.](#)

AB 1482, el límite de alquiler del estado y la política de Causa Justa conocida como la Ley de Protección del Inquilino del 2019, entró en vigencia el 1º de enero del 2020. ¿Cómo interactúa esto con la Ordenanza de Estabilización de Renta de la Ciudad de Santa Ana?

La ordenanza local de la Ciudad brinda protecciones más restrictivas que las establecidas en AB 1482 y, por lo tanto, deben seguirse en Santa Ana. Además, la ordenanza de la Ciudad se aplica a los espacios de casas móviles, mientras que la AB 1482 no.

AB 1482, con ciertas excepciones, prohíbe al propietario de una propiedad residencial aumentar la tarifa bruta de alquiler de una vivienda o unidad por el menor del 10%, o 5% más el cambio porcentual en el Índice de precios al consumidor (*CPI*), según se define. Por ejemplo, si el *CPI* aumenta en un 2.5%, entonces el aumento de alquiler permitido en todo el estado sería del 7.5%.

Mientras tanto, la ordenanza local de la Ciudad limita el aumento de alquiler permitido en toda la ciudad al más bajo entre el 3% o el 80% del cambio porcentual en el *CPI*. Por ejemplo, si el *CPI* aumenta en un 2.5%, entonces el aumento de alquiler permitido en Santa Ana sería del 2%.

Para mayores informes acerca de AB 1482 favor de [hacer clic aquí](#)

¿Qué es la Ley Costa Hawkins? ¿Cómo interactúa esto con la Ordenanza de Estabilización de Renta de la Ciudad de Santa Ana?

La Ley de Control de Rentas Residenciales, también conocida como Ley Costa Hawkins, entró en vigencia el 1º de enero de 1996. Costa Hawkins establece límites sobre el tipo de políticas de control de renta que pueden imponer las ciudades y exime a ciertos tipos de unidades residenciales de renta de las ordenanzas de control de renta. También permite a los propietarios restablecer la tarifa de renta en las unidades de alquiler con renta controlada cuando quedan vacantes o cuando el último inquilino con renta controlada ya no reside permanentemente en la unidad. Para mayores informes, haga clic [aquí](#).

¿Cuándo pueden los propietarios aumentar el alquiler de los inquilinos?

Los propietarios pueden aumentar el alquiler de los inquilinos una vez cada 12 meses, pero no más que la limitación anual de aumento de alquiler de la Ciudad (a menos que la Ciudad apruebe la Petición de Rérito Justo del propietario). El aumento de alquiler permitido se anunciará a más tardar el 30 de junio de cada año y entrará en vigencia a partir del 1º de septiembre de ese año.

Recibí un aviso de aumento de alquiler antes del 19 de noviembre del 2021 por más del 3%. ¿Se permitió al propietario emitir este aviso?

Sí. La ordenanza de la Ciudad entró en vigor el 19 de noviembre del 2021. Cualquier aumento de alquiler que se emitió antes del 19 de noviembre del 2021 no está sujeto a la ordenanza. La *RSO* no se aplicaría a las notificaciones de aumentos de renta que

cumplan la ley y que se hayan proporcionado de forma suficiente antes de la fecha de entrada en vigor de la RSO. Sin embargo, un propietario no puede aumentar el alquiler más de una vez cada doce meses. Además, cualquier aumento de alquiler que se emitió antes de que la Ordenanza de la Ciudad entrara en vigencia habría estado sujeto a la Ley de Protección al Inquilino del Estado de California del 2019 (AB 1482), que entró en vigencia el 1º de enero del 2020.

Si se me emitió un aviso de aumento de alquiler antes del 19 de noviembre del 2021, ¿cuándo es la próxima vez que el propietario puede emitir un nuevo aviso de aumento de alquiler?

Esto depende de cuándo el propietario emitió el primer aviso de aumento de alquiler. La ordenanza prohíbe más de un aumento de alquiler en cualquier período de doce (12) meses. Por ejemplo, si el propietario emitió un aviso de aumento de alquiler el 1º de julio del 2021, entonces el propietario no puede emitir un nuevo aviso de aumento de alquiler hasta el 1º de julio del 2022. El aviso de aumento de alquiler emitido el 1º de julio del 2021 no estaba sujeto a la ordenanza, pero el nuevo aumento de alquiler a partir del 1º de julio del 2022 estará sujeto a la ordenanza.

¿Necesita un propietario notificar a los inquilinos sobre la Ordenanza de Estabilización de Renta? ¿Si es así, cómo?

El propietario debe, en o antes de la fecha de inicio de un arrendamiento, darle al inquilino o residente de la casa móvil una notificación por escrito, en un formulario prescrito por la Ciudad, con información sobre la existencia y alcance de la Ordenanza y el derecho del inquilino a responder a cualquier petición presentada ante la Ciudad para aumentar el alquiler por encima del límite permitido. Un aumento de alquiler no puede entrar en vigencia hasta que se haya proporcionado el aviso.

El propietario debe notificar al inquilino en el idioma que el propietario y el inquilino utilizaron para negociar los términos del arrendamiento (por ejemplo, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano), así como en inglés.

¿Necesita un propietario notificar a los inquilinos sobre un aumento de alquiler?

Sí. La cantidad de tiempo que se debe dar para notificar a los inquilinos los aumentos de alquiler depende del tipo de propiedad y el tipo de arrendamiento:

- El aviso requerido es de 30 días para cualquier arrendamiento de mes a mes en el que el aumento del alquiler no sea superior al 10%. El aviso requerido para un aumento del alquiler de más del 10% es de 90 días.
- El aviso para un aumento en un contrato de alquiler de duración fija dependerá de los requisitos de aviso, si los hay, en el mismo contrato de arrendamiento.
- Los aumentos de alquiler de los espacios para casas móviles requieren un aviso de 90 días, sin importar el porcentaje de aumento.

El propietario debe notificar al inquilino en el idioma que el propietario y el inquilino utilizaron para negociar los términos del arrendamiento (por ejemplo, inglés, español, chino, tagalo, vietnamita y coreano), así como en inglés.

¿Qué pasa si un propietario o inquilino ha violado la Ordenanza de Causa Justa?

Comuníquese con el Programa de Estabilización de Renta en rso@santa-ana.org o llame al (714) 667-2209 para hablar con uno de nuestros representantes y obtener más información sobre los pasos que se pueden tomar.

Definiciones:

¿Quién es el “Dueño” o “Propietario”?

De conformidad con la Sección 1954.51 del Código Civil, un Dueño o Propietario es cualquier persona, actuando como principal o a través de un agente, que tiene el derecho de ofrecer bienes inmuebles residenciales en alquiler, e incluye un antecesor en interés del propietario, excepto que este término no incluye el propietario u operador de un parque de casas móviles, o el propietario de una casa móvil o su agente.

¿Qué es la “propiedad inmueble residencial”?

De conformidad con la Sección 1954.51 del Código Civil, la propiedad inmueble residencial es cualquier vivienda o unidad destinada a ser habitada por humanos.

¿Qué es “arrendamiento”?

Arrendamiento significa la ocupación legal de un inmueble residencial o espacio de casa móvil e incluye un contrato de arrendamiento o subarrendamiento, como tal, puede estar sujeto a la ordenanza local de conformidad con los términos de la Ley de Viviendas de Alquiler Costa-Hawkins, sección 1954.50 del Código Civil de California. et seq., y la Ley de Residencia de Casas Móviles, Sección 798 del Código Civil, et seq.

¿Preguntas?

Favor de enviarnos un email a rso@santa-ana.org o llame al (714) 667-2209. También puede encontrar mayores informes en nuestro sitio web www.santa-ana.org/renterprotections.