

Ordenanzas de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa

CIUDAD DE SANTA ANA

AGENCIA DE DESARROLLO COMUNITARIO



Estabilización de Renta y Desalojos por Causa Justa

La Ciudad de Santa Ana adoptó una Ordenanza de Estabilización de Renta (*RSO*) y una Ordenanza de Desalojo por Causa Justa.

Estas nuevas Ordenanzas entraron en vigor

el 19 de noviembre del 2021



Ordenanza de Estabilización de Renta (*RSO*)



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

La RSO de la Ciudad es una ley local que limita los aumentos de renta para **ciertas** unidades de alquiler residenciales y espacios para casas móviles en la Ciudad.

El límite de aumento de estabilización de renta es:

El menor entre el 3% anual o el 80% del cambio porcentual en el Índice de Precios al Consumidor (durante el período de 12 meses más reciente)



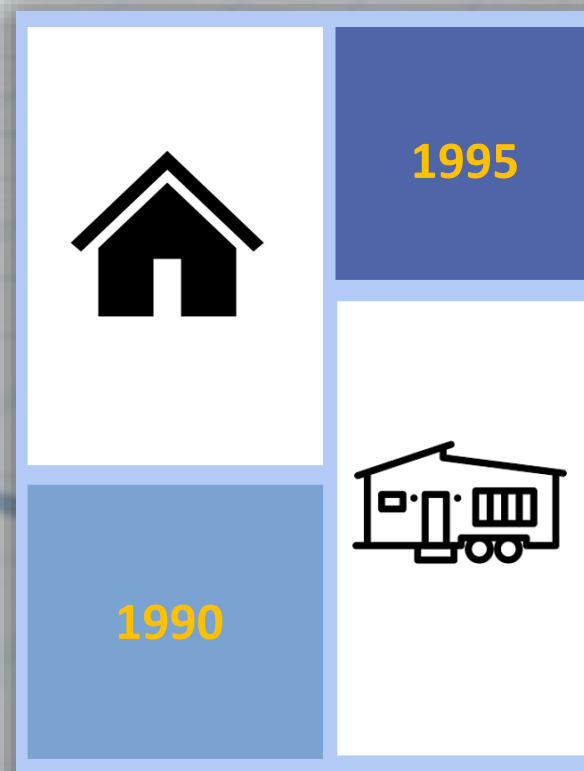
Si el cambio en el IPC es negativo, no se permitirá ningún aumento de alquiler ese año.



¿A qué propiedades aplica la *RSO*?

El límite de estabilización de renta aplica a:

- Edificios construidos en o antes del 1º de febrero de 1995
 - De conformidad con la Ley de Viviendas de Alquiler de Costa-Hawkins
- Parques de casas móviles establecidos antes de 1990 independientemente de la propiedad.
 - Sin embargo, la *RSO* no aplicará a las casas móviles con arrendamientos a largo plazo. (más de 12 meses)



¿A qué propiedades no aplica la *RSO*?

Exenciones a la *RSO* incluyen (Sección 8-1998.4):

- Propiedad inmobiliaria residencial que tiene un certificado de ocupación emitido después del 1º de febrero de 1995.
- Vivienda asequible con escrituras restringidas.
- Dormitorios pertenecientes y operados por una institución educativa.
- Propiedad inmobiliaria residencial separable del título de otra vivienda.
- Una propiedad que contiene dos unidades de vivienda separadas con una sola estructura en la que el propietario ocupa una de las unidades como residencia principal del propietario.

***Aplican otras exenciones. Consulte la *RSO* para obtener una lista completa de las propiedades exentas.**



Cómo encontrar el monto de aumento de alquiler permitido

La Ciudad ha publicado el primer aumento de alquiler permitido en vigor hasta el **30 de agosto del 2022** en el sitio web de la Ciudad: www.santa-ana.org/renterprotections

En el futuro, la Ciudad publicará el aumento de alquiler permitido a más tardar el **30 de junio de cada año**, que entrará en vigor el **1º de septiembre** de ese año.

September 2022

MONDAY	TUESDAY	WEDNESDAY	THURSDAY	FRIDAY	SATURDAY	SUNDAY
		1	2	3	4	5
6 Labor Day	7	8	9	10	11 Patriot Day	12
13	14	15	16	17	18	19
20	21	22	23	24	25	26
27	28	29	30			



Cómo determinar el Máximo Aumento de Renta (MAR) permitido

MAR = 80% X porcentaje de cambio en IPC
o 3%
(EL QUE SEA MENOR)

Ejemplo:

1. Porcentaje de cambio en IPC = 2.5%

2. **MAR** = 80% X 2.5% = 2% < 3%

3. **MAR** = 2% ←



Si el porcentaje de cambio en IPC es **menos de 3.75%** en cualquier año dado, entonces el máximo aumento de renta será **menos de 3%**.

Si el IPC es **mayor que 3.75%**, entonces el máximo aumento de renta será **3%**.



Cómo aplicar el Máximo Aumento de Renta (MAR) permitido – año uno

Para el primer año, **de noviembre 19 a agosto 30 del 2022, el Máximo Aumento de Renta permitido es 3%.**

(El cambio de IPC aplicable fue 3.89%, multiplicado por 80% = 3.11%, que es mayor que 3%.)

Date of Last Increase:	Next Allowable Increase:
Before 11/19/20	<ul style="list-style-type: none">- up to 3%- one time- between 11/19/21 and 8/31/22
Between 11/19/20 and 8/31/21	<ul style="list-style-type: none">- up to 3%- one time- at least 12 months after last increase
After 9/1/21	<ul style="list-style-type: none">- must wait at least 12 mos. after last increase- must wait until next allowable increase amount is announced prior to 6/30/22 and effective 9/1/22



Aumentos de renta sobre 3%

Puede haber circunstancias en las que los propietarios puedan aumentar el alquiler de los inquilinos en más del 3%, sujeto a la revisión y aprobación de una Petición de rédito justo para exentarlo del límite de la Ciudad.

Deber al inquilino

Los propietarios que presenten una petición tienen que:

- Presentar una copia a los inquilinos afectados
- Proporcionar a la Ciudad prueba de haber realizado ese aviso.

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.



Aviso de aumento de renta

El plazo de notificación del aumento del alquiler de una vivienda que no sea una casa móvil con un contrato de alquiler de mes a mes se especifica en el artículo 827 del Código Civil de California.

El aviso requerido será de 30 días para cualquier arrendamiento de mes a mes cuando el aumento de la renta no sea superior al 10%.

El aviso requerido para un aumento del alquiler de más del 10% será 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 alquiler.

Los aumentos de alquiler de los espacios de las 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).



Leyes estatales de California relacionadas

Ley de viviendas de alquiler de Costa Hawkins

- Protege el derecho del propietario de aumentar el alquiler a la tasa de mercado de una unidad una vez que el inquilino se muda.
- Evita que las ciudades establezcan restricciones de alquiler en unidades construidas después de 1995.
- Exenta a viviendas unifamiliares y condominios.

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/codes_displaySection.xhtml?lawCode=CIV§ionNum=1954.50

Ley de protección de inquilinos del 2019 (AB 1482)

- Limita los aumentos de renta al 5% más el IPC o al 10%, lo que sea menor.
- Define "Causa Justa" para los desalojos.

https://leginfo.legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB1482



Ordenanza de Desalojo por Causa Justa



¿Qué es la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa?



- La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa de la Ciudad es una ley local que proporciona protecciones de desalojo por "causa justa" para la mayoría de los inquilinos que ocupan de manera continua y legal una propiedad inmueble residencial o un espacio de casa móvil durante al menos 30 días.
- La Ordenanza define las causas permitidas para que un propietario busque el desalojo de un inquilino.



Tipos de causa justa

Según la Ordenanza de desalojo por causa justa, los inquilinos sólo pueden ser desalojados por motivos de “causa justa”, que se dividen en dos categorías:



1. Con culpa



2. Sin culpa



Causa justa con culpa

1. Cuando un inquilino ha incumplido el contrato de alquiler de una o más de las formas siguientes:

- No pagar la renta.
- Incumplimiento material del contrato de alquiler.
- Mantener, cometer o permitir una molestia.
- Cometer desperdicio.
- No firmar un contrato de renta sustancialmente similar.
- Usar el local con fines ilícitos.
- No desocupar después de la terminación.
- Cometer actividad delictiva en la propiedad o fuera de la propiedad dirigida al propietario o inquilinos.
- Asignar o subarrendar el local en infracción del contrato de arrendamiento.
- Negarse a permitir que el propietario acceda a las instalaciones.
- No mudarse después de proporcionar un aviso por escrito.



Causa justa sin culpa

2. Sin culpa: Un inquilino que no haya incumplido el contrato de alquiler puede ser desalojado por las razones siguientes:

- Intención de ocupación en la que el propietario o su cónyuge, pareja de hecho, hijos, nietos, padres o abuelos desean mudarse al inmueble residencial.
- Retiro del inmueble residencial del mercado de alquiler por al menos 24 meses.
- Orden gubernamental o judicial.
- Tiene la intención de demoler o remodelar sustancialmente la propiedad inmobiliaria residencial.



Asistencia de reubicación

Los propietarios deben proporcionar asistencia para la reubicación a los inquilinos desalojados por motivos de causa justa sin culpa de una de estas dos maneras:

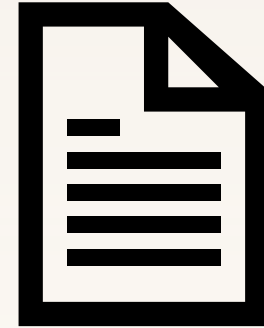
- El propietario puede proporcionar un pago directo al inquilino equivalente a tres (3) meses de alquiler; o
- El propietario puede exentar por escrito el pago de la renta durante los últimos tres (3) meses del arrendamiento.

La asistencia para la reubicación debe proporcionarse independientemente del monto de los ingresos del inquilino y dentro de 15 días calendarios posteriores a la notificación del desalojo.



Aviso al inquilino de la ordenanza

- El propietario publicará un aviso, en un formulario prescrito por la Ciudad, para dar información sobre la existencia de la Ordenanza de desalojo por causa justa, incluidas las protecciones relacionadas con el estatus migratorio o de ciudadanía del inquilino, así como el derecho a asistencia de reubicación en circunstancias limitadas.
- Para cualquier Arrendamiento iniciado o renovado a partir del **19 de noviembre del 2021**, se proporcionará un aviso como un anexo al contrato de arrendamiento o contrato de alquiler, o como un aviso por escrito firmado por el inquilino, con una copia entregada al inquilino.
- Para un Arrendamiento existente antes del **19 de noviembre del 2021**, se deberá proporcionar una notificación por escrito al inquilino a más tardar treinta (30) días después de la fecha de vigencia de esta Ordenanza, o como un anexo al contrato de arrendamiento o arrendamiento.



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



Protección contra desalojos en represalia y disposiciones contra el acoso



La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa incluye protecciones de desalojo en represalia y disposiciones contra el acoso para los inquilinos.



Protección contra desalojos en represalia

Si la intención principal del propietario al rescindir un arrendamiento o negarse a renovar un arrendamiento es de naturaleza en represalia, y si el inquilino no incumple el pago del alquiler, entonces el propietario no puede:

- Terminar el Arrendamiento o
- Negarse a renovar el Arrendamiento o
- Hacer que el inquilino desaloje involuntariamente

Un inquilino puede afirmar una represalia o como defensa a la acción del Propietario, independientemente de cuánto tiempo haya transcurrido entre la afirmación o el ejercicio de los derechos por parte del inquilino y el presunto acto de represalia.

- Está prohibido tomar represalias contra un inquilino debido al ejercicio de sus derechos.
- Las reclamaciones por represalias sólo pueden presentarse ante los tribunales y no pueden tratarse administrativamente.



Disposición contra el acoso

Un propietario no podrá:

- Interrumpir, rescindir o dejar de proporcionar servicios de vivienda según lo exige la ley.
- No ejercer la debida diligencia para completar las reparaciones y el mantenimiento una vez realizadas.
- No seguir los protocolos apropiados de reparación, contención o remediación de la industria para minimizar el ruido, polvo, plomo, pintura, moho, asbesto u otros materiales con impactos nocivos para la salud.
- Llevar a cabo una renovación o construcción electiva de una unidad para acosar a un inquilino.
- Negarse a reconocer o aceptar el pago de alquiler legal del inquilino.
- Negarse a cobrar o procesar un cheque de alquiler u otra forma de pago de alquiler aceptable durante más de 30 días después de que se presente.
- No mantener la dirección actual para la entrega de los pagos del alquiler.
- Infringir el derecho del inquilino/a a la privacidad.
- Abusar del derecho de acceso a la propiedad inmobiliaria residencial.

Consulte la Ordenanza para obtener una lista completa de las disposiciones contra el acoso.



RSO y Desalojos por Causa Justa

La Ordenanza de Estabilización de Renta y la Ordenanza de Desalojo por Causa Justa no se aplicarán a ciertos tipos de propiedad residencial, que incluyen:

- Vivienda producida en los últimos 15 años
- Vivienda asequible con escrituras restringidas
- Ocupación hotelera y transitoria
- Instalaciones hospitalarias y asistenciales
- Dormitorios
- Y otras viviendas compartidas

***Aplican otras exenciones. Consulte la Ordenanza para obtener una lista completa de las propiedades exentas.**



¿Cómo sé si mi propiedad está incluida?



Visite: www.santa-ana.org/pb/property-information-search



Busque la dirección de su propiedad para determinar si su propiedad está incluida.



Recursos

- El texto completo de las Ordenanzas de Estabilización de Renta y Desalojo por Causa Justa adoptadas está disponible en el sitio web de la Ciudad en www.santa-ana.org/renterprotections en inglés, español y vietnamita.
- La Ciudad también preparó información fácil de usar para inquilinos y dueños de propiedades de alquiler, incluidas respuestas a preguntas frecuentes en inglés, español y vietnamita.
- **Si los inquilinos o dueños de propiedades de alquiler tienen alguna pregunta, envíenos un email a rso@santa-ana.org o llamen al (714) 667-2209 para hablar con uno de nuestros representantes.**



Asistencia para inquilinos

Consejo de Vivienda Justa del
Condado de Orange

(714) 569-0823

www.fairhousingoc.org

info@fairhousingoc.org

Ayuda Legal Comunitaria del Sur
de California

(800) 834-5001

www.communitylegalsocal.org



Centro de Derecho Público
(*Public Law Center*)

601 Civic Center Dr. West
Santa Ana, CA 92701
(714) 541-1010 ext. 303

www.publiclawcenter.org

info@publiclawcenter.org



Asistencia para dueños/arrendadores

- Se anima a los dueños y arrendadores a buscar asesoría legal privada con respecto a la interpretación de las Ordenanzas.





¿Preguntas?

