

Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Protección contra el Desalojo de Inquilinos (RSTPO)

Preguntas frecuentes

P: ¿Qué es la Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Protección contra el Desalojo de Inquilinos?

R: La Ordenanza de Estabilización de Alquileres y Protecciones contra el Desalojo de Inquilinos (RSTPO) No. 925 de la Ciudad de Bell Gardens es una ley local que limita los aumentos de alquiler por encima del límite permitido dentro de un período de 12 meses y proporciona protecciones contra el desalojo de inquilinos para ciertas unidades de alquiler residencial dentro de los límites de la Ciudad.

P: ¿Cuándo entró en vigor la RSTPO?

R: La RSTPO entró en vigor el 12 de octubre de 2022.

P: ¿Qué unidades de alquiler están sujetas a las regulaciones de estabilización de alquileres?

R: Todas las unidades de vivienda residencial en los límites jurisdiccionales de la ciudad, a menos que estén exentas.

Las unidades exentas de las restricciones de alquiler incluyen:

- Cualquier unidad de alquiler con un certificado de ocupación o equivalente emitido después del 1 de febrero de 1995.
- Cualquier unidad alienable por separado (es decir, residencia unifamiliar, condominios, casas adosadas).
- Una unidad de alquiler en una propiedad con un máximo de tres unidades ocupadas por el propietario.

P: ¿Cuál es el aumento máximo permitido del alquiler (MAR) para las unidades de alquiler cubiertas?

R: El límite de aumento anual del alquiler es el menor de los siguientes: el 50% de la variación del Índice de Precios al Consumo (IPC) o el uno punto nueve por ciento (1.95%) El aumento de alquiler máximo permitido actualmente es del tres punto nueve (3.9%) hasta el 31 de Octubre de 2025.

P: ¿Cómo se calcula el límite de aumento del MAR?

R: El límite de aumento anual del alquiler se basa en el cambio porcentual del Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el área de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim durante el período anterior de 12 meses que termina en abril de cada año. El límite anual es publicado por el Departamento antes del 30 de septiembre de cada año.

IPC de abril de 2024 = 3.9%.

Límite actual de aumento del alquiler = 1.95%.

Cálculo: $3.9\% \times 50\% = 1.95\%$ (redondeado a la décima más cercana)

P: ¿Qué es el Índice de Precios al Consumo (IPC)?

R: El "Índice de Precios al Consumo" o "IPC" se refiere a la inflación. Específicamente, significa el Índice de Precios al Consumidor para todos los consumidores urbanos del área de Los Ángeles-Long Beach-Anaheim, California, publicado por el Departamento de Trabajo de los Estados Unidos, Oficina de Estadísticas Laborales, o cualquier sucesor. A los efectos de establecer los aumentos anuales de alquiler permitidos, "cambio en el IPC" significa el cambio porcentual en el IPC durante el período anterior de 12 meses que termina en abril de cada año.

P: ¿Puede un propietario "acumular" los aumentos de alquiler no utilizados?

R: No. Las partes no utilizadas del límite anual en cualquier año no pueden añadirse a los aumentos del alquiler en años futuros.

P: ¿Qué se considera alquiler a efectos del RSTPO?

R: El alquiler incluye todos los pagos pagados por un inquilino a un propietario por el uso u ocupación de una unidad de alquiler, incluyendo los servicios de vivienda proporcionados por el propietario relacionados con el uso u ocupación de la unidad.

P: ¿Está mi propiedad exenta del Control de Alquileres del Estado de California?

R: Consulte la sección (e) del proyecto de ley de la Asamblea N° 1482 (Ley de protección de inquilinos de 2019):

https://leginfo.1400legislature.ca.gov/faces/billTextClient.xhtml?bill_id=201920200AB1482

Se incluye una lista de propiedades y unidades exentas.

P: ¿Cuál es el control de alquileres del Estado?

R: 5% más el porcentaje de cambio en el costo de vida, como se define, o 10%, lo que sea menor.

P: ¿Se pueden cobrar los servicios públicos por separado del alquiler?

R: Sí, si la compañía de servicios públicos factura por separado al inquilino. Los propietarios pueden ponerse en contacto directamente con las compañías de servicios públicos para preguntar sobre la submedición.

P: ¿Puede un propietario aumentar los alquileres por encima del límite anual si el alquiler actual está por debajo del mercado?

R: Sí. Si el alquiler actual es inferior al 80% de los alquileres justos del mercado (FMR), los propietarios pueden aumentar el alquiler por encima del límite permitido en una cantidad que no exceda el tres por ciento (3%). Los propietarios deben presentar una solicitud y obtener la aprobación del Departamento de Desarrollo Comunitario antes de imponer un aumento de FMR.

FMR se basa en la más reciente publicado HUD Área Pequeña Alquileres de mercado justo calculado para el código postal de Bell Gardens para una unidad comparable.

Por ejemplo:

HUD Alquiler Justo de Mercado para una unidad de dos dormitorios = \$2,290

Umbral FMR 80% = \$2,290 x 80% = \$1,832

Alquiler base actual = \$1,400

Aumento total permitido = 4.95% (límite anual del 1.95% + ajuste del FMR del 3%) x \$1400 = \$69

Nuevo alquiler = \$1,469

El FMR actual del área pequeña para Bell Gardens es:

The FY 2025 Los Angeles-Long Beach-Glendale, CA HUD Metro FMR Area Small Area FMRs for All Bedroom Sizes in ZIP Code 90201

FY2025 SAFMRs By Unit Bedrooms				
Efficiency	One-Bedroom	Two-Bedroom	Three-Bedroom	Four-Bedroom
\$1,600	\$1,810	\$2,290	\$2,940	\$3,240

P: ¿Qué es una petición de retorno justo?

R: Los propietarios pueden solicitar un aumento de la renta por encima del límite anual si pueden demostrar que no están recibiendo un rendimiento justo en la propiedad sobre la base de las directrices del Departamento. Existe una presunción refutable de que los ingresos netos de explotación (NOI) obtenidos en el año base más los incrementos anuales permitidos proporcionan una rentabilidad justa.

P: ¿Pueden repercutirse los costes de las mejoras de capital a los inquilinos?

R: Sí. Los propietarios pueden repercutir el 50% de los costes relacionados con determinadas mejoras de capital con la aprobación del Departamento. Los trasposos permitidos no se consideran alquileres y deben figurar como una partida separada y no pueden superar el cinco por ciento (5%) del alquiler.

P: ¿Puede un propietario aumentar el alquiler al precio del mercado o a un nivel superior después de una desocupación?

R: Sí. Un propietario puede fijar el alquiler inicial para los nuevos arrendamientos después de que se haya desocupado una unidad.

P: ¿Todos los aumentos de alquiler deben ser aprobados por la ciudad?

R: No. Los aumentos de alquiler anuales permitidos y los alquileres establecidos para nuevos arrendamientos de unidades vacantes no requieren aprobación de la Ciudad.

P: ¿Es necesario avisar antes de aumentar el alquiler?

R: Sí. El propietario debe notificar al inquilino por escrito con al menos treinta (30) días

de antelación antes de imponer un aumento del alquiler.

P: ¿Puede el propietario aumentar el depósito de seguridad?

R: Sí. El propietario puede aumentar el depósito de seguridad en el momento del aumento anual del alquiler. Cualquier aumento del depósito de seguridad debe estar claramente indicado en el aviso de aumento y no puede exceder la cantidad máxima autorizada por la ley estatal.

P: ¿Qué unidades de alquiler están sujetas a la normativa de protección contra el desalojo de inquilinos?

R: Todas las unidades residenciales de alquiler en la Ciudad con arrendamiento legal de doce (12) meses o más.

P: ¿Se puede desalojar a un inquilino por cualquier motivo?

R: Si la unidad alquilada está sujeta a las normas de protección contra el desalojo de inquilinos, éstos sólo pueden ser desalojados por las razones de "causa justa" que enumeradas a seguir, que se dividen en dos categorías: Con culpa y sin culpa.

Con culpa: Los propietarios pueden desalojar a un inquilino por las siguientes razones "por causa" o "por culpa":

- No pagar el alquiler en los tres días siguientes a la recepción de la notificación del propietario exigiendo el pago
- Incumplimiento grave del contrato de alquiler
- Creación de residuos o molestias, o uso de la unidad para fines ilegales
- No firmar un contrato de arrendamiento sustancialmente similar
- Ceder o subarrendar en violación del contrato de arrendamiento
- Negar el acceso razonable al propietario para realizar las reparaciones necesarias después de la notificación
- No desalojar después de la terminación del empleo
- No mudarse después de avisar al propietario de su intención de terminar el contrato

Sin culpa: Los propietarios pueden desalojar a un inquilino por las siguientes razones "sin culpa":

- El propietario o su familia inmediata desea mudarse a la unidad de alquiler para

utilizarla como residencia principal

- Para demoler la unidad
- Para retirar la propiedad permanentemente del mercado de viviendas de alquiler según la ley estatal (Ley Ellis)
- Para cumplir con una orden del gobierno

P: ¿Es necesario que el propietario proporcione ayuda para el traslado en los desalojos "sin culpa"?

R: Sí. Si un inquilino es desalojado por un motivo "sin culpa", los propietarios deben pagar una ayuda para el traslado por un importe equivalente a tres (3) veces el alquiler mensual del inquilino. Algunos "inquilinos cualificados" (personas mayores, familias con niños, hogares con bajos ingresos y arrendamientos de cinco años o más) tienen derecho a cuatro (4) veces el alquiler mensual. Si se desplaza temporalmente a un inquilino para completar las reparaciones que no se pueden hacer mientras el inquilino permanece en la unidad, los propietarios están obligados a proporcionar un pago por día o un alojamiento comparable.

P: ¿Están permitidos los acuerdos de compra?

R: Sí. Los propietarios pueden pagar a un inquilino para que desocupe la unidad, siempre y cuando proporcionen la siguiente información sobre los derechos del inquilino:

- Tiene derecho a no entrar en negociaciones/acuerdo de compra
- Puede consultar con un abogado
- Puede rescatar el acuerdo hasta 30 días después de la firma
- Puede ponerse en contacto con el Departamento para obtener información

Todos los avisos deben estar en un idioma que el inquilino entienda.

P: ¿Tienen los propietarios que registrar su(s) unidad(es) de alquiler en la ciudad?

R: Sí. Todas las unidades de alquiler, incluyendo los alquileres exentos, tendrán que ser registradas. El registro provisional estará disponible el 17 de octubre de 2022. Los propietarios están obligados a registrar todas las unidades de alquiler, en o antes del 30 de septiembre de 2023. Después del registro inicial, los propietarios deben

actualizar el registro tras los cambios de arrendamiento o propiedad.

NOTA: El Departamento está aceptando ahora formularios de registro provisional de los propietarios que deseen presentar peticiones para un ajuste de la renta del mercado justo o un paso de mejora de capital. Por favor, consulte nuestro sitio web para actualizaciones sobre el Registro de Unidades de Alquiler.

P: ¿Deben los propietarios pagar una cuota por las unidades de alquiler registradas en la Ciudad?

R: Sí. Los propietarios deben pagar una cuota anual por cada unidad de alquiler registrada en la Ciudad a partir del 30 de septiembre de 2023. La tasa se fijará por resolución del Concejo tras un estudio de la tasa. Los propietarios pueden transferir la mitad de la tasa a los inquilinos. La cuota no se aplicará si la propiedad está ocupada por el propietario y tiene cuatro (4) o menos unidades de alquiler.

P: ¿Están los inquilinos protegidos contra los desalojos por represalias y el acoso de los propietarios?

R: Sí. Las represalias y el acoso están prohibidos. Los propietarios no pueden desalojar porque los inquilinos ejerzan sus derechos. Además, los propietarios y los agentes no pueden

- No prestar servicios que infrinjan las leyes o el contrato de alquiler
- No hacer reparaciones de mala fe, no aceptar el alquiler o pedir información que viole el derecho a la privacidad
- Abusar del derecho de acceso del propietario
- Tratar de influir en un inquilino para que abandone el inmueble mediante declaraciones falsas o intimidación
- Amenazar a un inquilino con daños físicos o con un lenguaje que induzca al miedo o provoque la violencia
- Violar las leyes de discriminación (raza, género, edad)
- Interferir con el derecho de los inquilinos a organizarse

P: Si vendo mi propiedad, ¿los nuevos propietarios tienen que mantener el mismo alquiler?

R: Sí, los nuevos propietarios están sujetos al contrato de alquiler existente, pero pueden suscribir un nuevo contrato siempre que sea sustancialmente similar.

P: ¿Qué pasa si un propietario o inquilino ha violado la RSTPO?

R: Póngase en contacto con el Departamento en el 562-806-7700 para hablar con un miembro del personal y obtener más información sobre las medidas que se pueden tomar.

P: ¿Dónde puedo obtener más información?

R: Visite el sitio web de la ciudad en www.BellGardens.org o envíe un correo electrónico a Housing@BellGardens.org.