

PANORAMA GENERAL

Ciudad de Santa Rosa

Ordenanza de Estabilización de Renta y Otras Protecciones para el Inquilino

Para ciertas unidades de renta en la Ciudad, el Consejo de la Ciudad de Santa Rosa adoptó la Ordenanza 4072 el 30 de agosto de 2016, la cual establece una estabilización de rentas y ofrece otras protecciones para el inquilino, como la restricción de los desalojos solamente a los casos en los que haya una "causa justa". Hay una copia de la Ordenanza disponible [aquí](#).

Se presentó una petición de referendo para impugnar la Ordenanza. La presentación de la petición de referendo evitó que la estabilización de rentas y demás disposiciones de protección para el inquilino de la Ordenanza entraran en vigor según lo previsto. Para obtener más información sobre el proceso de evaluación de la petición de referendo y sus efectos sobre la Ordenanza, consulte [aquí](#).

Para ayudar a los inquilinos y arrendadores a entender mejor la Ordenanza en caso de que la Ordenanza entre en vigor, hemos preparado algunas respuestas a varias de las preguntas más frecuentes. Como es de esperarse, es imposible anticipar o abordar todas y cada una de las preguntas que pudieran surgir, por ello revisaremos y aumentaremos estas preguntas y respuestas periódicamente, en un intento por abarcar tantas dudas como sea posible. Además de las preguntas y respuestas, más adelante hay un panorama general de la Ordenanza, que ofrece un resumen de las características más salientes.

Panorama general del programa

La Ordenanza será administrada por la Ciudad de Santa Rosa a través del Departamento de Viviendas y Servicios Comunitarios. El Consejo de la Ciudad asignó fondos para el equipo, el personal y los demás gastos necesarios para administrar la Ordenanza. Se prevé que, si la Ordenanza entra en vigor, los primeros 90 días se utilizarán principalmente para enseñar a los arrendadores y inquilinos sobre el programa, y para establecer la estructura administrativa y organizacional, así como los procedimientos para implementar el programa de manera eficaz. Además, durante este periodo el personal de la Ciudad estará disponible para responder preguntas y proporcionar asistencia general. Sin embargo, debido a que las rentas no pueden ajustarse sino hasta el 1 de enero de 2017, incluso si la Ordenanza entra en vigor en 2016, la Ciudad no procesará las solicitudes por aumentos a la renta basadas en un retorno justo o en mejoras de capital hasta el 1 de enero de 2017.

La siguiente información ofrece un resumen general de la ordenanza. Las partes interesadas deben consultar la ordenanza para saber información específica o detallada.

Panorama general de la estabilización de rentas

- A partir de la fecha en la que la Ordenanza entre en vigor, en todas las unidades de renta, a excepción de aquellas exentas de la Ordenanza (ver la siguiente sección), los arrendadores están obligados a restablecer las rentas a una cantidad no mayor que la renta que estaba en vigor el 1 de enero de 2016. Si una unidad de renta que no está exenta no estaba rentada el 1 de enero de 2016, pero sí estaba rentada antes de que la Ordenanza entrara en vigor, la renta debe restablecerse a la fecha en que la unidad se rentó por primera vez. Los arrendadores *no* están obligados a reembolsar ni acreditar a los inquilinos ningún aumento legal a la renta que haya ocurrido antes de que la Ordenanza entrara en vigor.
- A partir del 1 de enero de 2017, un arrendador puede aumentar la renta de un inquilino a no más de un 3% por encima de la renta que estaba en vigor el 1 de enero de 2016, o por encima de la renta que estaba en vigor cuando la unidad se rentó inicialmente si esto ocurrió después del 1 de enero de 2016.
- Un arrendador no debe aumentar la renta más de una vez en cada periodo de 12 meses.
- Un arrendador debe dar a los inquilinos existentes copias impresas de la Ordenanza, de las Políticas, así como de los folletos informativos que la Ciudad preparó, esto en un plazo de 15 días desde la recepción del primer pago de la renta después de la fecha en la que la Ordenanza entre en vigor, y de nuevo cada año. El arrendador debe obtener y conservar el reconocimiento por escrito de parte del inquilino de que recibió dichos materiales. Un arrendador también debe dar estos materiales a todo posible inquilino.
- Un arrendador puede presentar una Petición de Arrendador para Ajuste de Renta con la Ciudad, en la cual solicite un ajuste de la renta de más del 3% en un periodo de 12 meses. Un arrendador no puede ajustar ninguna renta en más del 3% hasta, como se establece más adelante, después de que el Administrador del Programa o un Funcionario de Audiencias haya tomado una decisión final sobre la Petición de Arrendador para Ajuste de Renta.
- Todo arrendador que presente una Petición de Arrendador para Ajuste de Renta debe avisar al/a los inquilino(s) afectado(a) sobre la cantidad solicitada del aumento de renta en el momento en el que el arrendador presente la petición ante la Ciudad. Como parte del proceso de evaluación de Petición de Arrendador para Ajuste de Renta, se le dará al/a los inquilino(a) una oportunidad para hacer un comentario sobre la petición del arrendador.
- Un inquilino puede presentar una Petición de Inquilino para Ajuste de Renta ante la Ciudad por distintas razones, entre ellas, un error en el cálculo utilizado para un aumento en la renta, una pérdida o reducción de los servicios del hogar, un desacuerdo sobre si una unidad de renta está o no exenta de la Ordenanza, o una infracción a la Ordenanza.

- El Administrador del Programa de la Ciudad hará una evaluación inicial de la Petición de Arrendador para Ajuste de Renta o la Petición de Inquilino para Ajuste de Renta, y tomará una decisión con respecto a la petición.
- Si un arrendador o inquilino no está de acuerdo con la decisión del Administrador del Programa de la Ciudad, puede presentar una Petición para una Audiencia de Disputa de Renta. El Administrador del Programa de la Ciudad asignará a un Funcionario de Audiencias para que realice la audiencia de la disputa de renta. La decisión del Funcionario de Audiencias es final y vinculante, pero está sujeta a revisión judicial.

Consulte la Sección 6-90.20 del Código de la Ciudad para conocer los detalles de la exención mencionados a continuación.

Unidades de renta exentas de la Ordenanza

Todas las unidades residenciales de renta están sujetas a la Ordenanza, excepto las siguientes:

- Una unidad de renta que sea una vivienda unifamiliar en la que no haya más unidades de renta en el mismo lote.
- Una unidad de renta que sea una vivienda unifamiliar en la que la única otra unidad de renta en el mismo lote sea una unidad de segunda vivienda con permiso como se define en la Sección 20-70.020 del Código de la Ciudad, también conocida como la "unidad para visitas".
- Una unidad de renta que sea un "dúplex". Un "dúplex" significa que hay dos unidades de renta en un mismo lote. Ejemplos de un dúplex incluyen un solo edificio con dos unidades de renta, dos viviendas unifamiliares, o una vivienda unifamiliar con una "unidad para visitas" que no cuente con permiso.
- Una unidad de renta es un "tríplex" solamente si el propietario ocupa una de las unidades como su principal lugar de residencia. Un tríplex significa tres unidades de renta en un mismo lote. Algunos ejemplos de tríplex podrían ser un solo edificio con tres unidades de renta, o una vivienda unifamiliar y un "dúplex".
- Una unidad de renta en un proyecto tipo condominio, sujeta a excepciones limitadas.
- Una unidad de renta que haya recibido un certificado de ocupación después del 1 de febrero de 1995.
- Una unidad de renta que esté exenta conforme a otras leyes federales o estatales aplicables.
- Una unidad de renta propiedad de, o subsidiada o regulada por una agencia gubernamental, excepto las unidades de la Sección 8 con inquilinos que sean beneficiarios de los Vales de Elección de Vivienda.
- Habitaciones en hoteles, posadas, hogares para turistas y casas de huéspedes, donde el mismo inquilino ocupa una habitación durante menos de 30 días consecutivos.
- Unidades comerciales como condominios de oficinas o unidades de almacenamiento comercial.

- Instalaciones institucionales como hospitales, hogares de ancianos sin fines de lucro, casas de fraternidades o hermandades, o instalaciones para la vida asistida.
- Habitaciones rentadas a huéspedes cuando el propietario ocupe la unidad como su principal lugar de residencia y comparta una cocina o un baño con uno o más inquilinos.

Resumen de protección de desalojo del inquilino

La Ordenanza establece que ningún arrendador emprenderá acciones para terminar una ocupación ("desalojar" a un inquilino), excepto por causas específicas. Este tipo de protección para el inquilino (conocida comúnmente como "causa justa para desalojo") es mayor que las protecciones que proporciona la ley estatal, la cual generalmente permite las terminaciones "sin causa" sujetas a un aviso adecuado y otros procedimientos. La Ordenanza, a diferencia de la ley estatal, también requiere que el arrendador le pague al inquilino una cuota por reubicación cuando el inquilino es desalojado "sin culpa" o al final de ciertos contratos de duración fija.

Para la mayoría de los desalojos comunes - por ejemplo, debido a un incumplimiento con el pago de la renta o de un término importante del contrato - el arrendador debe seguir los procedimientos de la ley estatal para lograr el desalojo. Para estos desalojos, el arrendador no está obligado a avisar al Administrador del Programa de la Ciudad ni a pagar una cuota de reubicación a un inquilino desalojado.

La siguiente información es un resumen referente a la suspensión de un arrendamiento, consulte la sección 6-90.125 del Código de la Ciudad (suspensión de arrendamiento) para saber más detalles.

Para la mayoría de los desalojos comunes - por ejemplo, debido a un incumplimiento con el pago de la renta o de un término importante del contrato - el arrendador debe seguir los procedimientos de la ley estatal para lograr el desalojo. La Ciudad no participará en este proceso y para los desalojos basados en una de las causas mencionadas a continuación, un arrendador puede desalojar a un inquilino sin avisar al Administrador del Programa de la Ciudad y sin pagar una cuota de reubicación al inquilino:

- Incumplimiento en el pago de la renta: Un arrendador puede desalojar si el inquilino no ha pagado la renta en su totalidad o dentro del plazo requerido por el acuerdo del inquilino con el arrendador. Un arrendador no puede desalojar a un inquilino por el incumplimiento en el pago de la renta si la renta que el arrendador solicita es mayor a la cantidad de la renta permitida por la Ordenanza.
- Retardos habituales en el pago de la renta: Un arrendador puede desalojar cuando en más de cinco ocasiones dentro de un periodo consecutivo de doce meses, el inquilino haya pagado la renta con diez o más días de retraso. Un pago tardío incluye cheques devueltos debido a fondos insuficientes.

- Incumplimiento de las obligaciones del arrendamiento: Un arrendador puede desalojar debido al incumplimiento continuo del inquilino de una obligación legal, material y sustancial del arrendamiento después de que el arrendador haya proporcionado al inquilino un aviso para el cumplimiento. No es necesario que el arrendador proporcione un aviso por escrito para el cumplimiento si el incumplimiento es por conducta violenta o físicamente amenazante para el arrendador, otros inquilinos o los miembros del hogar del inquilino, sus invitados o sus vecinos.

Un arrendador, sin embargo, no desalojará a un inquilino como resultado de que el inquilino admita en el hogar a un cónyuge o pareja doméstica, un pariente (según lo definido en la Ordenanza) o un hijo de adopción temporal. No obstante estas limitaciones, el número de personas que habitan en el hogar del inquilino no debe superar el número máximo de ocupantes establecido en la Sección 503(b) del Código Estatal de Vivienda Uniforme. (El número máximo de ocupantes generalmente se define como dos ocupantes por dormitorio más otro ocupante). Antes de que un arrendador emprenda alguna acción para desalojar debido a un subarrendamiento o al número de ocupantes en la unidad de renta, el arrendador debe primero dar al inquilino un aviso por escrito sobre el incumplimiento y darle la oportunidad al inquilino de subsanar el incumplimiento en un plazo de 14 días.

- Molestias: Un arrendador puede desalojar si el inquilino, después de haber recibido un aviso por escrito para el cumplimiento, ha seguido dando, o permite de forma expresa, molestias en la unidad de renta o en el área común.
- Rechazo a renovar el arrendamiento: Un arrendador puede desalojar si el inquilino rechaza acordar un nuevo contrato o un acuerdo de renta mensual después del vencimiento de un contrato o acuerdo de renta previo, siempre y cuando el contrato o acuerdo tenga sustancialmente los mismos términos que el contrato o acuerdo previo.
- Negar el acceso: Un arrendador puede desalojar si un inquilino se ha negado de forma continua, después de que el arrendador le haya proporcionado un aviso por escrito, a dar al arrendador un acceso razonable a la unidad por motivos de inspección, reparaciones, mostrar la unidad para su venta, u otras razones permitidas por la ley.

Otros desalojos - los llamados desalojos "sin culpa" - requieren que el arrendador avise al Administrador del Programa de la Ciudad sobre las razones para el desalojo y que informe al inquilino que el inquilino tiene derecho a una cuota de reubicación por la cantidad vigente en ese momento. El Administrador del Programa determinará si las razones para el desalojo cumplen con los requerimientos de la Ordenanza. Si no es así, el Administrador del Programa avisará al arrendador y al inquilino. Si el arrendador de todas formas procede con el desalojo presentando una demanda por ocupación ilegal (*unlawful detainer*), el inquilino puede utilizar el aviso proporcionado por el Administrador del Programa como evidencia en

un tribunal para oponerse al esfuerzo del arrendador para desalojarlo. Las razones para un desalojo "sin culpa" son:

- El propietario o un pariente suyo se mudarán: Un arrendador puede desalojar cuando el arrendador busca, de buena fe, utilizar la unidad de renta como residencia principal para el arrendador, el/la cónyuge del arrendador o su pareja doméstica, un pariente del arrendador (como se define en la Ordenanza) o para un administrador residente, siempre y cuando el complejo o edificio de renta tenga cuatro o más unidades. Consulte la Sección 6-90.125 (D), Código de la Ciudad, para saber los detalles.
- Demolición: Un arrendador puede desalojar cuando el arrendador tiene la intención de demoler la unidad de renta y retirar la propiedad de forma permanente de su uso como vivienda residencial de renta, o cuando el arrendador tiene la intención de demoler la unidad de renta y construir inmediatamente en la propiedad nuevas unidades residenciales de renta, y el Administrador del Programa de la Ciudad ha aprobado un Plan de Mejoras de Capital conforme a la política de la Ciudad del plan de mejoras de capital en propiedades sujetas a estabilización de rentas. Puede encontrar una copia de dicha política [aquí](#).
- Plan de mejoras de capital: En algunas circunstancias, un arrendador puede desalojar cuando el Administrador del Programa de la Ciudad ha aprobado un Plan de Mejoras de Capital, conforme a lo establecido en la política de la Ciudad del plan de mejoras de capital en propiedades sujetas a estabilización de rentas. Puede encontrar una copia de dicha política [aquí](#).
- Retiro del mercado de rentas: Un arrendador puede desalojar si el Administrador del Programa de la Ciudad ha aprobado la solicitud del arrendador para retirar la unidad de renta de forma permanente del arrendamiento, conforme a la ley estatal y los reglamentos aplicables de la Ciudad.
- Cumplimiento con una orden gubernamental: Un arrendador puede desalojar cuando sea necesario para cumplir con una orden gubernamental de desocupar, como resultado de una infracción al Código de la Ciudad o a otra disposición legal. Como se explica a continuación, aunque el inquilino debe desocupar, el arrendador no es responsable de los beneficios de reubicación cuando la unidad se desocupe debido a un desastre natural. Cuando un inquilino sea desalojado para permitir el cumplimiento de una orden gubernamental, el arrendador debe ofrecer al inquilino la unidad con la misma cantidad de renta después de que el arrendador haya cumplido con la orden gubernamental.

Pago de la cuota de reubicación: Si un arrendador ha desalojado a un inquilino por una de las cinco razones anteriores (es decir, el propietario o un pariente se mudan, demolición, plan de mejoras de capital, retiro del mercado o cumplimiento con una orden gubernamental) o al final

de un contrato de plazo fijo mayor a nueve meses, el arrendador está obligado a pagar al inquilino una cuota de reubicación por la cantidad de tres meses de renta más \$1,500 dólares. (La cantidad de \$1,500 dólares se ajustará cada 1 de enero con base en el cambio del porcentaje en el Índice de Precios al Consumidor). Sin embargo, un arrendador no está obligado a pagar una cuota de reubicación cuando una agencia gubernamental emita una orden para desocupar la unidad debido a incendio, inundación, terremoto u otro desastre natural.

Disposiciones diversas

- Si algunos servicios del hogar, como los servicios o el estacionamiento, se incluyen en la renta, un arrendador no puede separar los cargos o las cuotas de dichos servicios ni aumentar la cantidad de las cuotas o cargos de estos servicios a menos que esta separación sea parte de un nuevo contrato o acuerdo de renta, y siempre y cuando el costo resultante de la separación no provoque un aumento en la renta mayor al permitido por la Ordenanza. Un arrendador debe avisar al Administrador del Programa de la Ciudad sobre la separación de los servicios, qué cargos o cuotas se han separado y la cantidad del aumento resultante de esta separación.
- Si un arrendador hubiera permitido a un inquilino tener una o más mascotas, el inquilino puede seguir teniendo a su(s) mascota(s) incluso si el arrendador cambia la política de mascotas para prohibir las mascotas, o si requiere un depósito por la mascota en una cantidad mayor a la que el inquilino pagó inicialmente.
- La Ciudad también adoptó una resolución que establece una Cuota del Programa con la intención de recuperar el 100% del costo de administración del programa. La Cuota del Programa aprobada para el Año Fiscal 2016-17 (1 de julio de 2016 a 30 de junio de 2017) es de \$74 dólares por unidad de renta, pero esa cuota puede ajustarse dependiendo de la fecha en que entre en vigor la Ordenanza. El arrendador estará obligado a pagar la Cuota del Programa a la Ciudad, pero el arrendador puede pasar el 50% de la Cuota del Programa al inquilino en cantidades fijas mensuales a lo largo del año. La Ciudad revisará la cuota de forma anual y esta revisión pudiera resultar en un ajuste de la cantidad de la cuota.
- Un arrendador debe informar por escrito a cualquier comprador de la propiedad, antes de la compra, de que la(s) unidad(es) de renta está(n) sujeta(s) a la Ordenanza. La omisión de un arrendador de cumplir con este requerimiento no excusa al comprador de una unidad de renta de sus obligaciones conforme a la Ordenanza.