

Resumen de la ordenanza de estabilización de renta y causa justa:

Las ordenanzas entrará en vigor el Noviembre 19, 2021. La información abajo no es consejo legal. La ciudad de Santa Ana tiene su propia pagina web sobre las ordenanzas nuevas: <https://bit.ly/SantaAnaRSO>

Estabilización de las rentas



Los alquileres pueden aumentar solo una vez cada 12 meses a un 80% del cambio anual en el índice de precios al consumidor (a veces denominado inflación o deflación); El 3% será el aumento máximo absoluto y si alguna vez el cambio en el Índice del Precio del Consumidor (IPC) es negativo, no se permiten aumentos de alquiler. Los alquileres cobrados por rentar un espacio de casa móvil también estarán sujetos a la Estabilización del alquiler. Si un propietario necesita aumentar los alquileres por encima del máximo permitido para reparaciones o mantenimiento, el propietario puede presentar una petición. La estabilización de rentas se aplica a todas las unidades, excepto las viviendas unifamiliares, los condominios y los edificios construidos después de febrero de 1995 (según Costa Hawkins), los arrendamientos de espacios de casas móviles por más de 12 meses, los espacios de casas móviles con casas móviles vacías (según la Ley de residencia de casas móviles en todo el estado) y unidades de vivienda asequibles. Las unidades y espacios vacantes se pueden alquilar a tarifas de mercado (según Costa Hawkins).

Cambio del IPC	80 % del IPC	Máximo Permitido%
5.00%	4.00%	3.00%
4.00%	3.20%	3.00%
3.75%	3.00%	3.00%
3.50%	2.80%	2.80%
2.00%	1.60%	1.60%
1.00%	0.80%	0.80%
0.00%	0.00%	0.00%
-1.00%	0.00%	0.00%

Cómo calcular el aumento de tarifa :

$$\text{Aumento} = \frac{\text{NUEVA RENTA}}{\text{RENTA ANTERIOR}}$$

EJEMPLO:

RENTA ANTERIOR: \$1500 NUEVA RENTA:\$1600

$$1600/1500 = 1.0666666667=106.67\%$$

sto significa que la renta nueva es 106% de lo que era la renta anterior. Si el aumento de renta se permite a un máximo de 3%, el aumento de renta es ilícito. Para deducir la cantidad máxima que se permite:

$$\text{RENTA ACTUAL} * 103\%$$

$$\$1500 * 1.03 = \$1,545$$

Desalojos por Causa Justa

Los desalojos por causa justa incluyen dos subtipos: en caso de Culpa y Sin Culpa. Los inquilinos son elegibles para protecciones por causa justa después de 30 días de arrendamiento. Se aplica a todas las unidades, **excepto** hoteles, dormitorios o centros de atención, aquellos que alquilan una habitación en una casa donde el propietario comparte la cocina o el baño con los inquilinos, pero no se pueden alquilar más de dos unidades rentables en la propiedad a inquilinos, dúplex. donde el propietario vive en una unidad, unidades de vivienda asequibles y unidades que tienen su propia escritura pero que no son propiedad de una corporación. Las infracciones intencionales por parte de los propietarios resultan en una citación y luego en sanciones por delitos menores. Durante el año escolar, los estudiantes y sus familias solo pueden ser desalojados por una causa justa por culpa. Un caso Sin Culpa requiere asistencia para la reubicación de los inquilinos por un monto de tres meses de alquiler.

Razones de desalojo, caso de Culpa incluye

- No pago de alquiler
- Actividad criminal (solo el criminal no todos los inquilinos)
- Emitir desperdicio o ser una molestia
- Incumplimiento de contrato de arrendamiento
- Rechazar la entrada del propietario después de un aviso de 24 horas

Razones de desalojo, caso Sin Culpa incluye:

- LL quiere retirar la unidad del mercado de alquiler por un mínimo de 24 meses (Ley estatal de Ellis Act).
- Edificio está condenado
- Remodelación sustancial (requiere prueba de LL)
- Venta o remodelación del parque de casas móviles que requiere un informe de impacto a inquilinos