

El ajuste general de 2023 es del 2.8%

El aumento máximo para MAR ajustados de \$2,375 o más es de \$67

A partir del 1 de septiembre de 2023

La Junta de Control de Rentas de Santa Mónica ha anunciado un ajuste general del 2.8 por ciento (aumento anual del alquiler) a los alquileres controlados a partir del 1 de septiembre de 2023. Tras una audiencia pública celebrada el 8 de junio, la Junta votó a favor de limitar el monto del aumento a 67 dólares para las unidades con alquileres máximos admisibles ajustados (MAR) de 2,375 dólares o superiores. Tanto el ajuste general como el aumento máximo (techo) que la Junta puede decidir aplicar están determinados por fórmulas de la ley de control de alquileres de Santa Mónica.

La ley delimita que el ajuste general anual es "igual al setenta y cinco por ciento del incremento porcentual del Índice de Precios al Consumo (IPC)... según lo comunicado y publicado por el Departamento de Trabajo de EE.UU., Oficina de Estadísticas Laborales, para el periodo de 12 meses que finaliza en marzo del año en curso", redondeado al décimo decimal más próximo. La ley también establece que el ajuste general no será inferior al cero por ciento ni superior al tres por ciento.

El incremento porcentual del IPC para el periodo que finaliza en marzo de 2023 fue del 3.7%. El 75% del 3.7% es el 2.775% y, redondeado, equivale al 2.8%.

Para que su alquiler se vea incrementado por el ajuste general de 2023, el propietario (o su agente) debe darle un aviso por escrito de acuerdo con la ley estatal al menos 30 días antes de que el incremento entre en vigor (90 días para los espacios de casas móviles). Normalmente, se trata de un formulario llamado Aviso de cambio en las condiciones de arrendamiento. El Control de Rentas proporciona un formulario en blanco para que lo utilicen los propietarios, parecido al de la página 3. Los propietarios no están obligados a utilizar nuestro formulario, pero muchos lo hacen. Una explicación del Aviso se encuentra en la página 2. Llámenos si tiene alguna pregunta sobre el aviso que recibe o siga los enlaces de este boletín para obtener más información.

Para que su unidad pueda optar al Ajuste General de este año, todo lo siguiente debe ser cierto:

- ✓ Su arrendamiento comenzó antes del 1 de septiembre de 2022.
- ✓ El propietario ha registrado correctamente su alquiler en la Agencia de Control de Rentas.
- ✓ Se le notifica por escrito el aumento al menos 30 días antes de que entre en vigor.
- ✓ Todas las tarifas de registro y multas adeudadas a la Junta por el propietario se pagan en su totalidad.
- ✓ La propiedad no tiene citaciones sin corregir por infracciones de las leyes de salud, seguridad o vivienda.
- ✓ Por lo demás, el propietario cumple la ley de control de rentas.

Entender el aviso de aumento

La parte A del aviso, que figura a continuación, se refiere al aumento de MAR según el ajuste general de este año. El MAR de la línea 1 es el punto de partida para el cálculo de este año. Debido a

que hubo dos cambios en el MAR desde el 31 de agosto de 2022, el "antiguo" MAR en esta línea puede ser diferente a la cantidad que está pagando actualmente, dependiendo de cómo se implementaron los cambios requeridos por la Medida RC. Un poco de contexto puede ayudarle a entender lo que hay en la línea 1.

Si usted era inquilino en 2022, recordará que el ajuste general original de 2022 vigente el pasado 1 de septiembre era un 6% superior al MAR vigente el 31 de agosto de 2022 (con un aumento máximo de 140 dólares). La Medida RC, que fue aprobada por los votantes de Santa Mónica en noviembre de 2022, redujo este aumento de febrero a agosto de este año a un 0.8% por encima del MAR del 31 de agosto de 2022 (con un aumento máximo de 19 dólares). Este cambio a mitad de año se aplicó para lograr un aumento medio del 3% (o 70 dólares como máximo) para el año. Según la Medida RC, el ajuste general de septiembre se aplicará al MAR vigente el 31 de agosto de 2022 más un 3% (o un máximo de 70 dólares). Se trata del MAR ajustado. El monto de su unidad está impreso en el óvalo de la página 4 de su boletín y puede ser superior al alquiler que paga actualmente. Cuando el ajuste general de 2023 del 2.8% (máximo de 67 dólares) se añada al MAR ajustado, el nuevo MAR vigente a partir del 1 de septiembre de 2023 será el monto que figura en el rectángulo de la página 4 de su boletín.



En la Parte B, el propietario puede exigirle que pague la mitad de la cuota de registro del Control de Rentas como recargo mensual, además del nuevo MAR. La cuota anual de Control de Rentas es de 228 dólares por unidad. Si el propietario paga la totalidad de las cuotas antes del 1 de agosto, la mitad de la cuota mensual de 19 dólares puede transferirse a usted como un recargo mensual de 9.50 dólares en su alquiler.

Si se ha aprobado una exención de la cuota de registro para su unidad porque usted es una persona mayor con ingresos muy bajos o discapacitado con ingresos muy bajos, o si su alquiler está subvencionado por un programa estatal o federal (como la Sección 8), el propietario no paga la cuota de registro y no se le transfiere nada a usted. Llámenos o visite santamonica.gov/rent-control-fee-waivers para obtener una solicitud de exención de tasas.

En la Parte C, los propietarios pueden añadir a su alquiler recargos limitados relacionados con el impuesto sobre bienes raíces, pero sólo si su arrendamiento comenzó antes del 1 de marzo de 2018 y si la propiedad no ha sido vendida o reevaluada desde entonces. Los recargos relacionados con el impuesto sobre bienes raíces no podrán superar las cantidades reales prorrateadas de la factura del impuesto, 35 dólares o el 4% de su Renta Máxima Permitida 2023/2024, la que sea menor. Para cobrar los montos de la parte C, el propietario debe facilitar una copia de la factura del impuesto sobre bienes raíces.

La Parte D muestra el nuevo alquiler que pagará no antes del 1 de septiembre de 2023.

NOTICE OF CHANGE IN TERMS OF TENANCY 2023

TO: _____
 tenant(s) in possession _____
 address _____ unit number _____ Santa Monica, CA _____ zip code _____

According to Santa Monica Rent Control Regulation 3035 and Board Resolution 23-005, you are hereby notified that thirty days after serving you with this notice (but not before September 1, 2023), the monthly rent for the unit you occupy will be increased as indicated below.

A. OLD MAR - Enter the 2022-2023 Adjusted Maximum Allowable Rent (MAR) per Measure GA **1** \$ _____ .00
Do not include fees and surcharges from last year. Owners: Use amount in Col.1 on MAR Report

GENERAL ADJUSTMENT (GA)

- *Not applicable if the tenancy started September 1, 2022 or after.*
- If Line **1** is \$2,374 or less, multiply amount on Line 1 by 0.028 (2.8%).
- If Line **1** is \$2,375 or more, enter \$67. _____ **2** \$ _____

NEW MAR - Add Lines 1 and 2: Enter the 2023-2024 MAR (round up 50¢ and above) _____ **3** \$ _____ .00

B. RENT CONTROL FEE PASS-THROUGH - \$9.50 (or \$0.00 if fee waiver is in effect) _____ **4** \$ _____

C. SURCHARGES FROM PROPERTY TAX BILL*

- *Do not include if tenancy began or property was reassessed on or after 3/1/18*

Line Item on 2022 Tax Bill	Amount	Enter Total # of Units on Property	\$ Annual Per Unit	Monthly	\$ Monthly Per Unit
5a Community College Bond ¹		+		+12	
5b Unified Schools Bond ¹		+		+12	
5c School District Parcel Tax ²		+		+12	
5d Stormwater Management User Fee ³		+		+12	
5e Clean Beaches & Ocean Parcel Tax ¹		+	Subtract # of unit(s) with waiver(s)	+12	
			5f Total (5a,5b,5c,5d,5e)		
			5g Multiply Line 5f by 0.04 (4%)		
Enter only one of 5f, 5g or \$35, whichever is less. 6					

D. 2023/2024 MAXIMUM LAWFUL RENT: Add Lines **3** + **4** and **6** \$ _____

The undersigned hereby verifies that the 2023-2024 Santa Monica Rent Control registration fees, as well as all past fees and penalties, were paid in full by August 1, 2023, as required by Regulation 3109. The undersigned further certifies that this unit and the property's common areas are not subject to any uncorrected citation or notice of violation of any state or local housing, health or safety law issued by a government official or agency.

By: _____
 print owner/agent name _____ signature of owner/agent _____
 Date: _____ 2023
 address of owner/agent _____

When it is permissible to pass through these taxes, a copy of the property tax bill must be provided to the tenant. Amounts for the Community College Bond, Unified School Bond, Stormwater Management User Fee, and Clean Beaches & Ocean Parcel Tax may change each January. See Regulations 3109, 3104, 3108 and 3120.
¹ This is a flat fee of \$471.93 ("SMMSD-MIAS-R" on tax bill). See Regulation 3109.

Blank form provided by the Santa Monica Rent Control Board

Preguntas Más Frecuentes

P. ¿Significa esto que el MAR aumenta tanto un 3% COMO un 2.8% este año?

R. No. El ajuste del 3% era el ajuste para 2022, por debajo del ajuste general original del 6%. Este año, el aumento es sólo del 2.8% con un máximo de 67 dólares, pero se aplica al MAR ajustado resultante de un aumento del 3% (máximo de 70 dólares) por encima del MAR del 31 de agosto de 2022.

P. ¿Qué pasa si el propietario me notifica un aumento del alquiler superior al límite de 67 dólares?

R. El aumento máximo del ajuste general en 2023 de 67 dólares se aplica sólo al Alquiler Máximo Permitido. El propietario también puede pasarle la mitad de la cuota mensual de registro del Control de Rentas (9.50 dólares) y, en muchos casos, ciertos recargos de la factura de impuestos. Los recargos pueden suponer hasta 35 dólares mensuales, dependiendo de la propiedad.

P. ¿Qué ocurre si el propietario no me ha aumentado el alquiler en años anteriores pero ahora está aplicando varios aumentos de ajuste general de años anteriores a la vez?

R. En Santa Mónica, los propietarios no pierden el derecho a aumentar los alquileres hasta el Alquiler Máximo Permitido, siempre que cumplan los demás requisitos. Eso significa que un propietario que haya aplazado los aumentos por ajuste general podrá hacerlo con la debida antelación. Si el propietario aplazaba estos aumentos, los inquilinos se beneficiaban durante ese tiempo porque no pagaban la totalidad del Alquiler Máximo Permitido. Si el aumento es superior al 10% de lo que paga actualmente, puede haber limitaciones en virtud de la ley estatal.

Página 4



El MAR ajustado de su unidad al que se aplicará el ajuste general de 2023:

Se basa en el MAR en vigor el 31 de agosto de 2022 más un 3% (máximo de 70 dólares). Puede ser superior al MAR que paga actualmente debido a la Medida RC.

** Los montos mostrados se basan en los registros de la Agencia al 13 de junio de 2023. Si es usted un nuevo inquilino, el monto indicado puede corresponder a un inquilino anterior. Póngase en contacto con nosotros, para que podamos informar al propietario de que se requiere el registro de su alquiler. Si el mensaje está "pendiente", el registro está en proceso. Para los inquilinos que participan en el programa de la Sección 8, su alquiler es el alquiler contractual. Para los inquilinos de unidades con restricciones de escritura, sólo podrá aplicarse un ajuste general parcial.*

El MAR para su unidad después de que se aplique el ajuste general de 2023:

Este será el MAR para su unidad a partir del 1 de septiembre de 2023. Aunque su MAR cambiará en esa fecha, el alquiler que usted debe pagar sólo cambiará si el propietario le notifica debidamente por escrito un aumento del alquiler.