



NOTICIAS SOBRE EL CONTROL DE RENTAS - OTOÑO DE 2023

LA DIRECTORA EJECUTIVA DE CONTROL DE RENTAS SE JUBILA DESPUÉS DE 37 AÑOS DE SERVICIO

Tras casi cuatro décadas al servicio de la comunidad, Tracy Condon anunció que dejará su cargo actual de directora ejecutiva de la Agencia de Control de Rentas. A lo largo de su carrera, la Sra. Condon se ha ganado una reputación no sólo por sus vastos conocimientos, sino también por su personalidad tranquila y su firme compromiso con la equidad en la administración de la ley, lo que le ha ayudado a ganarse el respeto de inquilinos, propietarios, miembros de la Junta y colegas por igual. Se incorporó a la agencia en 1987 y desempeñó diversos cargos, como coordinadora de información, coordinadora de bases de datos, mediadora y gestora de información pública, función que desempeñó durante 13 años hasta que fue nombrada directora ejecutiva en 2007.

Como directora ejecutiva, la Sra. Condon ha sido responsable de supervisar todas las operaciones cotidianas de la agencia. Su amplia experiencia y su estilo de liderazgo efectivo la calificaron de manera única para dirigir la agencia y responder a los cambios significativos en la ley estatal que han impactado el mercado de viviendas de alquiler de Santa Mónica a lo largo de los años.

Sus logros son innumerables. Bajo su dirección, la agencia desarrolló una base de datos web personalizada para el seguimiento de los alquileres y la información sobre la propiedad, empezó a aceptar documentos presentados electrónicamente, amplió los servicios de mediación para resolver conflictos entre inquilinos y propietarios, implementó nuevas tecnologías para mejorar la transparencia y el acceso en línea a los registros de la Junta, y amplió los programas de alcance y educación pública a través de seminarios multilingües, boletines e informes. También ha actuado como asesora de confianza de los numerosos comisarios que han formado parte de la Junta de Control de Rentas y les ha ayudado a introducir cambios en la ley para promover la misión de la Enmienda de Control de Rentas a la Carta de la ciudad. Es reconocida como una líder a nivel estatal, ya que colegas de numerosas jurisdicciones de estabilización de alquileres solicitan regularmente sus consejos y asesoría.

"Tracy Condon probablemente ha afectado de manera positiva a más vidas en Santa Mónica y en todo el estado de California de lo que la mayoría lo hará jamás. Ha contribuido a elaborar políticas que han permitido a miles de personas permanecer en sus comunidades. Ella es una mentora maravillosamente eficaz para nosotros y una administradora habilidosa y cariñosa que ha sido una protectora incondicional de su personal, de nuestra acta y de nuestra ciudad. No puede ser sustituida. Sólo emulada. Y le agradecemos por su servicio". - Anastasia Foster, presidenta de la Junta de Control de Rentas de Santa Mónica

Demostrando integridad, responsabilidad y una sólida ética de trabajo, la Sra. Condon estableció un alto nivel de exigencia para el personal. Sin embargo, al igual que le apasionaba su trabajo, era compasiva, sincera y empática con todas las personas con las que trabajaba, incluidos los miles de ciudadanos a los que ayudó a lo largo de los años. Su ausencia se sentirá profundamente más allá de los muros del Ayuntamiento. Sin embargo, así como continuará la gratitud por su firme liderazgo y la sólida base en la que deja la agencia, también continuará su legado a través de las muchas personas a las que asesoró e inspiró.

Tras un proceso de selección nacional para encontrar a su sucesor, la Junta elaboró una breve lista de candidatos altamente cualificados y se espera que nombre pronto a un nuevo director ejecutivo. La Sra. Condon se jubilará a principios del próximo año tras facilitar la transición al nuevo administrador.

EL AYUNTAMIENTO MODIFICA LA ORDENANZA SOBRE SOPLADORES DE HOJAS PARA PERMITIR LOS SOPLADORES DE CERO EMISIONES

Aunque es fácil señalar a los coches y camiones de nuestros vecindarios como fuentes de contaminación, a menudo ignoramos fuentes más pequeñas, pero potencialmente más importantes. Desde 1991, los sopladores de hojas de gas están prohibidos en Santa Mónica, pero muchos siguen utilizándose. Estos sopladores de hojas que funcionan con gasolina suelen ser ruidosos y emiten contaminantes nocivos. El Ayuntamiento ha adoptado recientemente una serie de cambios en su política para abordar este problema, permitiendo únicamente el uso de sopladores de hojas eléctricos de cero emisiones con un nivel sonoro igual o inferior a 70 decibelios. Es importante destacar que esta actualización traslada la carga del cumplimiento de los trabajadores de jardinería a la persona o institución que los emplea. Estos nuevos cambios de política también mejoran la aplicación de la ley al permitir que los miembros de la comunidad envíen fotografías o videos de evidencia de incumplimientos a través del sistema 311 de la ciudad por medio de la categoría de "Problemas de ruido". Para obtener más información sobre la política actualizada de Santa Mónica para sopladores de hojas y los recursos de financiación para apoyar la transición a los modelos eléctricos, visite santamonica.gov/leaf-blower-policy.

MEJORAS DE CIVICS

Introducido en 2022 y ahora con más de 1,200 usuarios, Civics es nuestro sistema en línea para presentar formularios de registro de inquilinos, exenciones de tarifas y otras solicitudes.

En los últimos meses, hemos realizado importantes mejoras y agregado nuevas funciones a Civics para mejorar la experiencia del usuario. Ahora, cuando se archivan los formularios, no sólo hay versiones disponibles en los tableros de los usuarios para descargar o imprimir, sino que el formulario también se envía por correo electrónico. También hemos simplificado la interfaz para facilitar la búsqueda de registros. Cada solicitud incluye ahora etiquetas para identificar la propiedad y la unidad con la que está relacionada. También hemos añadido la posibilidad de que los propietarios y sus agentes autorizados generen y descarguen resúmenes completos de la propiedad, incluidos historiales completos del alquiler máximo permitido (MAR, por sus siglas en inglés) para cada unidad de la propiedad. La información está actualizada en el momento en que se genera el informe y es una poderosa herramienta para verificar que todos los arrendamientos se hayan registrados y el alquiler actual de cada unidad. ¡Hay más mejoras en camino!

Para inscribirse en Civics, visite rentcontrol.santamonica.gov y haga clic en Crear un perfil. Una vez que el personal haya configurado su cuenta, recibirá un correo electrónico con instrucciones para iniciar sesión.

LOS INQUILINOS MERECEAN VIVIENDAS QUE SEAN ALGO MÁS QUE HABITABLES

Cómo el control de rentas puede ayudar a los inquilinos a pagar solo por lo que obtienen

Las leyes estatales y locales exigen que las viviendas de alquiler se mantengan adecuadamente y sean aptas para ser ocupadas. También deben respetarse los códigos de construcción y vivienda para garantizar la salud y seguridad de los inquilinos. Pero ¿qué pasa con el deterioro de las condiciones o la eliminación de servicios como lavavajillas o aire acondicionado, que no hacen inhabitable la vivienda pero sí reducen significativamente las condiciones de vida?

Independientemente del tiempo que un inquilino lleve viviendo en una vivienda o del importe del alquiler que pague, todo inquilino tiene derecho a que su vivienda reciba buen mantenimiento. Aunque se espera que los inquilinos cuiden razonablemente de sus viviendas, en última instancia corresponde a los propietarios ocuparse de los problemas de mantenimiento. Los ajustes generales anuales tienen como objetivo proporcionar un rendimiento justo al propietario para que pueda mantener sus propiedades y los inquilinos puedan seguir disfrutando de las comodidades que originalmente esperaban.

Una parte del control de los alquileres consiste en permitir reducciones justas cuando no se realiza el mantenimiento o cuando se eliminan o reducen significativamente los servicios. No se puede obligar a los propietarios a pintar una pared o arreglar una ventana, a menos que se trate de una infracción del código, pero la ley de control de rentas autoriza a reducir el alquiler hasta que se terminen las reparaciones o se restablezcan los servicios. A continuación, se indican algunas medidas prácticas que pueden adoptar los inquilinos cuando surgen problemas y cómo pueden aprovechar un recurso bajo la ley de control de rentas.

¿Cómo debe dirigirse el inquilino al propietario para solicitar reparaciones?

Comuníquese con el propietario: Comuníquese con el propietario o el administrador de la propiedad y dígame claramente los problemas de mantenimiento y reparación que está experimentando. Envíele una solicitud por escrito detallando los problemas y pídale un plazo para resolverlos. La mayoría de los propietarios quieren mantener sus viviendas en buen estado. Después de todo, sus propiedades son una inversión financiera.

Mantenga un buen registro: Guarde una copia de la solicitud firmada y fechada. (El correo electrónico está bien si es así como se comunica normalmente con el propietario o el administrador). Su solicitud por escrito es una prueba esencial de que ha informado al propietario de los problemas.

¿Y si el propietario nunca se comunica con usted o se niega a ayudarle?

Presente una petición a Control de Rentas: Los inquilinos cuyas viviendas necesiten reparaciones o mantenimiento, o cuyos servicios o comodidades se hayan reducido, pueden solicitar que se reduzca su alquiler mensual. Se puede presentar una petición de disminución del alquiler ante la Agencia de Control de Rentas si han transcurrido al menos 30 días desde que se entregó la solicitud por escrito al propietario y no se ha solucionado el problema. Los inquilinos deben incluir una copia de su solicitud al presentar la petición.

¿Qué ocurre después?

Algunas peticiones de disminución del alquiler se envían a un mediador para intentar resolverlas. Las cuestiones que no se resuelven se programan para una audiencia. Tras escuchar a las partes y examinar las pruebas, un funcionario de la audiencia de Control de Rentas decidirá si debe aplicarse una reducción del alquiler. El rango de montos de reducción para ciertas condiciones se define en las regulaciones de

control de rentas y puede estar relacionado con el monto de alquiler que usted paga. Si se concede una reducción del alquiler, seguirá vigente hasta que se haya corregido el problema.

Tenga en cuenta...

No se conceden reducciones de renta por los meses pasados en los que hubo problemas. Por lo tanto, tiene sentido comunicarse con el propietario por escrito tan pronto como surja cualquier problema. Además, las reducciones por condiciones relacionadas con el mantenimiento sólo se conceden para condiciones que existan en el momento de presentación de la petición. Si un inquilino hace las reparaciones por su cuenta, no se le concederá la reducción, y la Junta de Control de Rentas no tiene autoridad para exigir al propietario que reembolse a los inquilinos que han hecho sus propias reparaciones. Puede ser necesario presentar una demanda de casos menores para recuperar los costos.

Para más información sobre el proceso de reducción del alquiler, visite nuestro sitio web.

santamonica.gov/process-explainers/how-to-file-a-petition-for-a-rent-decrease

SEMINARIOS

Seminario para inquilinos

Nuestro seminario anual de inquilinos en inglés se llevará a cabo como de costumbre en la primavera.

Foro de propietarios e inquilinos

Martes, 12 de diciembre de 9:30 a 11:00am

Virginia Avenue Park / 2200 Virginia Ave

Edificio Thelma Terry

Este evento popular, una presentación conjunta de la División de Protección al Consumidor de la Oficina del Fiscal de la Ciudad y Control de Rentas, reúne a propietarios y administradores, inquilinos y personal de la ciudad para discutir temas de actualidad. Los temas de este año incluyen:

- Discriminación por fuente de ingresos
 - Cambios en la norma de pago
 - Evaluación de crédito para titulares de vales y nueva ley estatal
- Normas para el reembolso de la deuda pendiente de alquiler de COVID-19
- Regulaciones sobre los ADU y derechos de los inquilinos
- Actualizaciones del portal CIVICS
- PREGUNTAS Y RESPUESTAS



La asistencia es limitada y es necesario registrarse con anticipación. Para inscribirse, escanee el código QR anterior o visite: <https://forms.gle/cbSvaNghypyus4vz5>