



SANTA MONICA RENT CONTROL BOARD
1685 Main Street, Room 202, Santa Monica, CA 90401
· (310) 458-8751 · santamonica.gov/rentcontrol
· rentcontrol@santamonica.gov
Phone and Public Counter: M-Th / Alt. F 8:00-12:30; 1:30-4:30

HOJA DE INFORMACIÓN DE CONTROL DE RENTAS

Esta unidad residencial está sujeta a la Ley de Control de Rentas de Santa Mónica.

Este resumen de derechos y responsabilidades bajo la ley es para fines informativos y debe presentarse cuando firme su contrato de arrendamiento.

Niveles de Alquiler y Aumentos de Alquiler

- Para la mayoría de los arrendamientos que comienzan a partir del 1 de enero de 1999, el alquiler inicial acordado al inicio del arrendamiento establece el alquiler base para ese arrendamiento.
- Para cobrar por separado los servicios públicos medidos por el maestro y los servicios compartidos, al comienzo del arrendamiento, los propietarios deben especificar una cantidad fija en dólares cuáles serán esos cargos e incluirlos en la tarifa de alquiler inicial registrada en la Junta de Control de Rentas.
- Todos los aumentos de alquiler durante el arrendamiento están limitados por ley. La Junta de Control de Rentas anuncia el aumento de cada año (llamado "Ajuste General" o "GA" por sus siglas en inglés) y determina cualquier aumento máximo (límite superior) de renta. La **Renta Máxima Permitida** (o "MAR" por sus siglas en inglés) para cualquier unidad es su renta base más todos los aumentos permitidos por los AG anuales. Un arrendamiento debe estar vigente durante al menos un año antes de que se permita un AG. Una vez que se ha establecido un arrendamiento durante un año completo, el propietario puede implementar el AG el 1 de septiembre siguiente o en cualquier momento posterior. El propietario puede aumentar el alquiler solo si el arrendamiento está registrado con Control de Rentas y se proporciona al inquilino un aviso por escrito adecuado del aumento.
- Además del MAR, los propietarios pueden agregar la mitad de la **cuota anual de registro** que Control de Rentas cobra a los propietarios por cada unidad. Actualmente, el monto que el propietario puede añadir es de \$9.50 por mes. Los propietarios solo pueden cobrarles esta cuota si la han pagado en su totalidad antes del 1 de agosto.
- Si un propietario cobra más alquiler de lo permitido, un inquilino puede presentar una queja ante el Control de Rentas para el **cobro del exceso** y obtener el reembolso de los sobrecargos.
- La Junta de Control de Rentas puede otorgarles a propiedades con tres unidades o menos una dispensación al control sobre los niveles de renta si el propietario vive en una de las unidades. Los inquilinos pueden consultar con Control de Rentas para saber cómo la ley le aplica a su vivienda.

Protecciones Contra el Desalojo

- Los inquilinos tienen protecciones contra desalojo, lo cual significa que **no se les puede pedir que se muden** (incluso al final del plazo del contrato de arrendamiento). Un propietario solo puede desalojar a un inquilino por buena causa, o causa justa. **Las causas justas para el desalojo** se enumeran en la Sección 1806 de la Enmienda a la Carta del Control de Rentas, que está disponible en el sitio web de Control de Rentas. Para desalojar, el propietario debe seguir ciertos procedimientos, incluido el envío de un aviso por escrito adecuado al inquilino.
- Algunas de las causas justas para el desalojo incluyen: no pagar el alquiler, la violación de una disposición legal del contrato de alquiler y el uso de la vivienda para un propósito ilegal.
- Por ciertas razones que involucran la culpa del inquilino (aparte de no pagar el alquiler), el propietario debe darle al inquilino **una carta de advertencia y tiempo razonable para corregir el problema** antes de darle al inquilino un aviso para que cumpla o renuncie. Un propietario debe presentar una copia del aviso de desalojo ante la Agencia de Control de Rentas dentro de los tres días posteriores a la notificación al inquilino, a menos que el motivo sea la falta de pago de la renta. También se deben presentar copias de los avisos de desalojo en la Fiscalía Municipal dentro de los dos días posteriores a la notificación al inquilino.
- Hay algunas causas para el desalojo sin culpa del inquilino que están fuera de su control, como que el propietario elija vivir en una unidad en la propiedad o abandonar el negocio de viviendas de alquiler según una ley estatal llamada la ley Ellis. Existen reglas que afectan la unidad que el propietario puede seleccionar para vivir. Comuníquese con Rent Control para obtener más información.

- Un inquilino desalojado en virtud de la ley Ellis o porque un propietario quiere vivir en la propiedad tiene derecho a recibir un **pago de reubicación** y un período de tiempo razonable para reubicarse. La ciudad determina el monto del pago de reubicación. Los inquilinos de bajos ingresos desalojados por estos motivos recibirán prioridad para las oportunidades de vivienda asequible de la ciudad.
- Una ordenanza de la ciudad prohíbe el desalojo de estudiantes y educadores durante el año escolar por razones sin culpa.
- Las **ofertas por el propietario de compra del arrendamiento** son legales, pero deben ser por escrito y deben ir acompañadas por un formulario de divulgación de los derechos del inquilino preparado por el Control de Rentas. Un inquilino **no está obligado a aceptar una oferta de compra**. Un inquilino de bajos ingresos que **voluntariamente** acepta mudarse a cambio de un pago monetario **no recibirá prioridad** para las oportunidades de vivienda asequible de la ciudad.

Mantenimiento, Reparaciones y Comodidades

Generalmente, el mantenimiento y las reparaciones son responsabilidad del propietario. Los propietarios deben mantener los apartamentos y las áreas comunes en condiciones seguras y habitables. Los inquilinos están obligados a cuidar su apartamento, y pueden ser responsables por los costos de las reparaciones si el daño exige desgaste normal. La obligación del propietario de mantener una vivienda de alquiler controlado en condiciones habitables no puede ser eximida por el inquilino.

- Cuando hay un problema de mantenimiento, un inquilino debe informar al propietario de inmediato, especialmente si hay una emergencia. Además, los inquilinos deben **notificar por escrito al propietario** de la necesidad de reparación(es) y deben **guardar una copia del aviso**. Los mensajes de texto no se consideran avisos apropiados. El correo electrónico puede ser aceptable si se usa normalmente.
- Si las reparaciones necesarias no se completan dentro de los 30 días posteriores a la notificación por escrito, el inquilino puede presentar una **petición de reducción de renta** ante la Agencia de Control de Rentas. También se puede presentar una petición de reducción del alquiler si el propietario reduce o elimina ciertas **comodidades o servicios de vivienda**, como estacionamiento, almacenamiento o lavandería.
- La ley estatal requiere que un propietario le dé al menos 24 horas de aviso por escrito para entrar a su apartamento para reparaciones necesarias o acordadas a menos que haya una emergencia.

Requisitos de arrendamiento para viviendas de alquiler

Para preservar las viviendas de alquiler para residentes permanentes, todas las unidades de alquiler deben alquilarse sin amueblar por un plazo inicial de no menos de un año y solo a personas físicas que tengan la intención de utilizar la vivienda como su residencia principal

Alquileres y viviendas compartidas a corto plazo

Si los inquilinos pueden subarrendar su unidad puede estar limitado por el contrato de alquiler. Una violación de ese acuerdo puede ser motivo de desalojo. Por lo demás, compartir la vivienda es legal en la ciudad de Santa Mónica cuando se cumplen ciertos requisitos. Los alquileres a corto plazo de una vivienda completa no son legales. Para obtener información adicional sobre el uso compartido de viviendas a corto plazo, comuníquese con la **División de Cumplimiento de Códigos** de la ciudad llamando al 311 o al (866) 311-7266 fuera de los límites de la ciudad.

Restricciones al Fumar

Está prohibido fumar en las zonas comunes residenciales, así como en todos los apartamentos en los que el inquilino se mudó desde el 22 de noviembre de 2012. Los inquilinos con preguntas deben comunicarse con la oficina del **Fiscal Municipal** marcando 311 o (866) 311-7266 fuera de los límites de la ciudad.

Acoso

El acoso de inquilinos está prohibido y se hace cumplir según el código municipal de la Ciudad. **La División de Cumplimiento del Código de la ciudad y la Oficina del Fiscal Municipal hacen cumplir la ordenanza**. Si los inquilinos creen que están siendo acosados con actividades relacionadas con la construcción con la intención de que se muden, pueden comunicarse con Cumplimiento de Códigos. Si el acoso está relacionado con otras acciones del arrendador con la intención de que los inquilinos se muden, deben comunicarse con la Fiscalía Municipal para presentar una **queja de vivienda**. Una vez recibida la denuncia, la Fiscalía Municipal investigará y tomará las medidas que considere necesarias para hacer cumplir la ley.

Construcción

Antes de realizar la construcción en una propiedad, el dueño debe obtener permisos de la ciudad. Cualquier construcción que afecte la habitabilidad de una vivienda residencial puede requerir que el arrendador presente un Plan de Medios y Métodos. Este plan, que está disponible para los inquilinos, describe en detalle cómo el propietario intenta minimizar los impactos del ruido, el polvo, las vibraciones, los cortes de servicios públicos y otros impactos relacionados con la construcción. Todas las consultas relacionadas con la construcción deben dirigirse a la División de Cumplimiento del Código. Si la construcción en una propiedad con control de rentas se realiza de

manera irrazonable o a un ritmo irrazonable y si interfiere sustancialmente con el derecho del inquilino a ocupar las instalaciones, los inquilinos afectados pueden solicitar a la Junta de Control de Rentas una reducción del alquiler basada en los impactos causados por la construcción.

MANTENERSE INFORMADO

La Junta de Control de Rentas está compuesta por cinco comisionados electos que se reúnen públicamente el 2º jueves de cada mes. Puede inscribirse para recibir agendas de reuniones y otros anuncios enviando un correo electrónico a rentcontrol@santamonica.gov.

Para cualquier pregunta sobre el control de rentas, llame al (310) 458-8751. Para otros asuntos, el programa 311 de Santa Mónica proporciona fácil acceso a todos los servicios e información de la ciudad que no sean de emergencia. Puede enviar una solicitud, hacer una pregunta, proporcionar comentarios o informar algo llamando al 311 (866-311-SAMO fuera de los límites de la ciudad), enviando un correo electrónico a 311@santamonica.gov, o usando la aplicación telefónica de la Ciudad de Santa Mónica.
