



Ordenanza sobre Aumentos Grandes en el Alquiler

¿Qué es la Ordenanza sobre Aumentos Grandes en el Alquiler?

La Ordenanza sobre Aumentos Grandes en Alquiler enmendó el [Capítulo 21.03](#) del Código Municipal de la Ciudad, titulado “Asistencia de Reubicación para Inquilinos Desplazados” La ordenanza ha estado en vigor desde el 27 de noviembre de 2018 y establece que, si un inquilino tienen que desalojar una residencia debido a un gran aumento de alquiler que no puede pagar, el arrendador está obligado a proporcionar al inquilino asistencia de reubicación para ayudarlo a mudarse.

¿Qué es un aumento grande en el alquiler?

Un “aumento grande en el alquiler” se define como un aumento de más del 5% en un año, o un aumento acumulativo de más del 7% en cualesquiera dos años consecutivos.

Nota: El 7% en dos años consecutivos se debe calcular para incluir el efecto compuesto de la cantidad agregada en el primer año:

EJEMPLO: Un arrendador cobra \$2,000 al mes por el alquiler. En 2019 aumentó la renta en 5%, o \$100, por lo que la renta subió a \$2,100 al mes. En 2020, para mantenerse por debajo del tope de 7%, tendrá que aumentar la renta en no más del 1.9% (aproximadamente \$40) de manera que el aumento total del alquiler sea del 7% o menos, incluyendo el aumento del año 1.

Nota: El aumento total del 7% permitido a lo largo de dos años de incrementos no necesariamente tiene que ser 5% y 2%, sino cualquier combinación de menos de 5% en un año para un total de 7% en los dos años.

EJEMPLO: Un propietario cobra \$2,000 al mes por el alquiler. En 2019 aumentó la renta en 3.5%, o \$70, por lo que la renta subió a \$2,070 al mes. En 2020, para mantenerse por debajo del tope de 7%, tendrá que aumentar la renta en no más del 3.4% (aproximadamente \$70 para un total de \$2,140) de manera que el aumento total del alquiler sea del 7% o menos, incluyendo el aumento del año 1.

¿Qué es la asistencia de reubicación?

La asistencia de reubicación es un pago del arrendador al inquilino por una cantidad igual a dos meses de renta a la tarifa anterior que el inquilino haya estado pagando antes del aumento.

EJEMPLO: Un arrendador cobra \$2,000 al mes por el alquiler. En 2019 aumentó la renta en 10%, o \$200, por lo que la renta subió a \$2,200 al mes. El inquilino ya no puede pagar el alquiler con el aumento del 10%, así que decide buscar una vivienda en otra parte. El inquilino notifica esto al arrendador y el arrendador le otorga \$4,000 para reubicarse.



Ordenanza sobre Aumentos Grandes en el Alquiler

¿Con cuánto tiempo de anticipación tiene que avisar el inquilino al arrendador acerca de iniciar el proceso de su derecho a la asistencia de reubicación? ¿Perderá su derecho a la asistencia si espera demasiado?

Los inquilinos deben notificar a los arrendadores de su intención de usar la asistencia de reubicación dentro de los 60 días naturales a partir de la fecha de entrada en vigor del aumento grande de la renta. Si dentro de ese periodo no le indican al arrendador que están buscando la asistencia de reubicación, se entiende que han aceptado el aumento.

EJEMPLO: Un arrendador cobra \$2,000 al mes por el alquiler. El 1 de julio el arrendador le dice al inquilino que a partir del 1 de agosto pretende aumentar el alquiler en 10%, o \$200, lo que lleva el alquiler a \$2,200 al mes. Con ese aumento, el inquilino ya no puede pagar el alquiler, por lo que decide buscar una vivienda en otro lugar utilizando la asistencia del arrendador para la reubicación. El inquilino tiene 60 días a partir del 1 de agosto (la fecha de vigencia del aumento real) para notificar al arrendador de esta intención.

Si un inquilino firma un contrato de arrendamiento con el arrendador antes o durante el período de 60 días, se entiende que el inquilino ha aceptado los términos del contrato de arrendamiento y ya no es elegible para la asistencia de reubicación durante el período de arrendamiento.

¿Cuánto tiempo tiene el arrendador para proporcionar el pago de la Asistencia de Reubicación al inquilino? ¿Qué pasa si el arrendador y el inquilino hacen otro acuerdo?

El arrendador debe proporcionar el pago de asistencia de reubicación antes de que el inquilino desocupe la unidad, para permitirle asegurar un nuevo alquiler en otro lugar. Sin embargo, la ordenanza proporciona cierta flexibilidad en ese punto tanto para el inquilino como para el propietario. Otras modalidades de "igual beneficio" que sean aceptables para el inquilino y el dueño de la propiedad también son aceptables. Cualquier arreglo alternativo debe ser establecido en un acuerdo por escrito, que debe incluir:

1. La dirección de la unidad que se está desocupando,
2. Nombres de los inquilinos actuales,
3. Quién de los inquilinos es considerado "cabeza de familia",
4. A cuánta asistencia de reubicación tiene derecho el inquilino,
5. Una declaración que indique que el inquilino y el arrendador han acordado arreglos alternativos de igual beneficio y que describa cuál es ese acuerdo,
6. La nueva dirección del inquilino (si está disponible),
7. La fecha del acuerdo, y
8. Las firmas tanto del inquilino como del propietario.



Ordenanza sobre Aumentos Grandes en el Alquiler

¿Esto tiene un impacto en el depósito de garantía del inquilino?

No. Los pagos de asistencia de reubicación son una obligación separada pagadera al inquilino además de cualquier reembolso del depósito de garantía e intereses que puedan adeudarse, de conformidad con el Código Civil de California, Sección 1950.5 y el Capítulo 21.02 del Código Municipal de Santa Cruz.

¿Esto es "Control de Alquileres"? ¿La ordenanza está sujeta a la Ley Costa-Hawkins del Estado de California?

No. Dado que la ordenanza no impide los aumentos de alquiler, no entra dentro de la clasificación de control de alquileres y no está sujeta a las restricciones de Costa-Hawkins. En cambio, desincentiva que los propietarios aumenten el alquiler más allá de los umbrales establecidos al exigir el pago de asistencia de reubicación si un inquilino ya no puede pagar el alquiler después de un aumento grande. Se aplica a todas las unidades privadas de alquiler dentro de la Ciudad.

¿Hay alguna protección de desalojo por causa justa en la Ordenanza?

No, no en este momento.

¿Dónde puedo obtener una copia de la Ordenanza?

Puede encontrar los reglamentos más actuales en el Capítulo 21.03 del Código Municipal:

<https://www.codepublishing.com/CA/SantaCruz/#!/SantaCruz21/SantaCruz2103.html#21.03>

¿A quién llamo si tengo un problema con un propietario o inquilino?

La información en esta guía no sustituye el asesoramiento legal. Las preguntas específicas

con respecto a la ordenanza y sus circunstancias individuales deben dirigirse a su propio abogado.

- El Servicio de Referencia de Abogados del Condado de Santa Cruz puede referirlo a un abogado con experiencia para una consulta de 30 minutos por una tarifa administrativa de \$50. Comuníquese con ellos en el (831) 425-4755 o en <https://lawyerreferralsantacruz.org/>.
- Project Sentinel es una agencia de asesoría de vivienda aprobada por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos (HUD, por sus siglas en inglés) ubicada en Santa Clara, CA. Ofrece asesoría gratuita y puede responder preguntas y hablar sobre sus derechos, responsabilidades y opciones con usted. Comuníquese con ellos en el (800) 339-6043 o en <https://www.housing.org/>.