



JUNTA DEL CONTROL DE RENTAS DE SANTA MÓNICA

1685 Main Street, Cuarto 202, Santa Monica, CA 90401
■ (310) 458-8751 ■ www.smgov.net/rentcontrol/spanish

Información por teléfono:

Lunes a jueves 7:30 am - 5:30 pm

Los viernes que estamos abiertos 8:00 am - 5:00 pm

Ventanilla pública:

8:00 am - 4:30 pm, incluyendo los viernes que estamos abiertos

La oficina del Control de Rentas está cerrada cada viernes alterno

Preguntas Hechas Frecuentemente

El personal de la Junta del Control de Rentas está compuesta de Coordinadores de Información quienes responden a preguntas del público. Para información más en detalle o para hacer otras preguntas, llame al (310-458-8751) o visite nuestra oficina en el municipio.



¿El descontrol de viviendas vacantes puso fin al control de rentas en 1999?

La ley estatal que entró en vigor el 1° de enero de 1996, obligó cambios a las leyes locales de control de rentas. **No puso fin al control de rentas ni a las protecciones de desalojo**, y no permite aumentos de rentas a los inquilinos actuales.

◆ **Empezando el 1° de enero de 1999**, en el caso de la mayoría de las viviendas vacías, el dueño de propiedad puede establecer la renta para el nuevo inquilino a la cantidad que el propietario y el inquilino llegan a negociar. La nueva renta será controlada de nuevo y los aumentos futuros durante ese inquilinato serán determinados por la Junta del Control de Rentas.

◆ Entre el **1° de octubre de 1995 y el 31 de diciembre de 1998**, se permitieron aumentos de renta hasta 15% para inquilinos nuevos en viviendas desocupadas voluntariamente o después del desalojo del inquilino por falta de pagar la renta, un máximo de dos veces.

- ◆ Una vez que se instalaba un nuevo inquilino, la renta se controlaba de nuevo.
- ◆ Todas las otras protecciones del control de rentas, como protección contra desalojos, siguen en vigor.



¿Cómo se calcula la renta y que es la MAR?

La renta legal para una vivienda controlada es la Renta Máxima Permisible (MAR, siglas en inglés) más ciertos recargos. Para esos inquilinos que se instalaron **antes de octubre de 1995**, la MAR se basa en la renta que estaba en vigor (y cada amenidad incluida en la renta) el 10 de abril de 1978, un año antes de que las rentas se regulasen. La MAR

actual es igual a la renta base de 1978 más todos los aumentos aprobados por la Junta desde esa fecha. La renta actual también puede incluir recargos mensuales, tal como la cuota de registro del Control de Rentas.

Desde el 1° de enero de 1999, dueños de propiedad han podido rentar la mayoría de viviendas vacías a inquilinos nuevos al nivel de valor en el mercado. Al negociar la renta inicial, dueños también pueden negociar las amenidades actuales sin tomar en cuenta las amenidades que pertenecían a la vivienda anteriormente. Las amenidades incluidas al rentar la vivienda se considerarán los servicios mínimos para esa vivienda durante ese inquilinato. Las rentas e información sobre estacionamiento para cada inquilinato después del 1° de enero de 1999 deben registrarse con la Junta del Control de Rentas en el formulario **Registro de Viviendas Vacías**.

Para averiguar la MAR de alguna vivienda en los archivos de la Junta o para saber más sobre los recargos, comuníquese con la oficina del Control de Rentas o visite el sitio del Internet de la Junta al:

www.smgov.net/rentcontrol/spanish



¿Cómo se averigua la Renta Máxima Permisible (MAR) para una vivienda?

Llame o pase por la oficina del Control de Rentas para averiguar la MAR actual de alguna vivienda en los archivos de la Junta. También puede buscar los niveles de rentas en el sitio del Internet del Control de Rentas al:

www.smgov.net/rentcontrol/spanish



¿Cuánto depósito de seguridad puede coleccionar el dueño cuando se instala el inquilino?

La Ley de California le permite al dueño de propiedad coleccionar **hasta dos meses de renta para una vivienda sin muebles o tres meses de renta para una vivienda amueblada**. Este depósito se puede coleccionar además del primer mes de renta. Las reglas del Control de Rentas de Santa Mónica **no le permiten al propietario aumentar la cantidad del depósito de seguridad durante el inquilinato**. Desde el 13 de junio de 2002, la Junta suspendió las reglas que le exigían al dueño pagar intereses sobre los depósitos de seguridad. Por ahora **no se requieren ningunos pagos de intereses sobre los depósitos de seguridad**. Para información adicional sobre los depósitos de seguridad y los reembolsos, favor de revisar la hoja informativa: **Depósitos de Seguridad**.



¿Qué puede hacer el inquilino si el dueño de propiedad no hace las reparaciones necesarias?

El inquilino que cree que su vivienda de arriendo necesita reparación debería notificar al propietario. **Más vale hacerlo por escrito** y guardar una copia de la carta firmada y fechada después de entregar el original al propietario o al gerente. Si el dueño de propiedad no hace las reparaciones pedidas, el inquilino tiene varios remedios según la gravedad de los problemas.

La ley de California requiere que propietarios mantengan sus viviendas en condiciones habitables. La propiedad debe también cumplir con los códigos de construcción y vivienda que protegen la salud y seguridad del inquilino.

Bajo la Ley del Control de Rentas de Santa Mónica, **el inquilino puede entablar una petición para reducción de renta si el dueño de propiedad no hace las reparaciones o no restituye** los servicios de vivienda después de recibir aviso por escrito de parte del inquilino. Se puede entablar una petición para reducción de 30 a 180 días después del aviso

por escrito al dueño. El propósito del proceso de reducción es para animar a los dueños de propiedad a que hagan las reparaciones necesarias. Muchos de los puntos tratados en una petición para reducción se resuelven por medio de la mediación. Los puntos que quedan sin resolución van al Departamento de Audiencias del Control de Rentas para celebrar una audiencia y una decisión por escrito.

Además de entablar una petición de reducción, el inquilino que cree que su apartamento o edificio es inseguro o insalubre puede llamar a unas de las siguientes agencias del gobierno local y solicitar una investigación del problema:

- ◆ **Código de Cumplimiento de Santa Mónica**
310-458-8355
- ◆ **Departamento de Salubridad del Condado de Los Ángeles**
310-665-8484

Para información más detallada, favor de revisar la hoja informativa - **Mantenimiento de Alquileres**.



¿El inquilino tiene derecho a algún estacionamiento con la vivienda?

Eso depende. Para los inquilinatos que empezaron antes del 1° de enero de 1999, las amenidades, tal como estacionamiento, y los servicios de vivienda, **que se proporcionaron con la vivienda sin cargo adicional el 10 de abril de 1978**, se consideran "amenidades básicas." Estas amenidades todavía se deben proveer sin cargo adicional. Para saber cuáles amenidades se han registrado con una vivienda en particular, comuníquese con la oficina de la Junta de Rentas. Si alguna amenidad provista con la vivienda se ha descontinuado o reducido, el inquilino debería pedirle al propietario, por escrito, de restituir esa amenidad. Guarde una copia de la carta. **Si no se resuelven los temas, el inquilino puede solicitar una reducción de renta.**

Para las viviendas rentadas a inquilinos nuevos después del 1° de enero de 1999, la renta base y las amenidades son las que se proporcionaron en la fecha de arrendamiento inicial de la vivienda.



¿Se permiten compañeros de cuarto?

La Ley del Control de Rentas **no trata el asunto del máximo número de personas** que pueden ocupar alguna vivienda. Por lo general, inquilinos están obligados por lo que se concordó en el convenio de arrendamiento. La mayoría de los acuerdos de arriendo normales tienen lenguaje que estipula un límite específico en el número de personas que pueden ocupar la vivienda, que prohíbe subarrendatarios, o que primero requiere el permiso del propietario, por escrito.

Sin embargo, si el dueño le niega permiso al inquilino de reemplazar un compañero(s) de cuarto, el inquilino restante puede entablar una petición para reducción de renta por la reducción de servicios de vivienda. Una reducción de renta sólo es disponible si el propietario no permite el mismo número de inquilinos como se permitía en la fecha de renta base. **Si el acuerdo de arriendo no prohíbe compañeros de cuarto o subarriendos, entonces compañeros de cuarto son permisibles.**

Aún si el acuerdo de arriendo restringe quién puede vivir en la residencia, existen circunstancias bajo las cuales el inquilino podrá tener ocupantes adicionales. El Código Municipal de Santa Mónica le prohíbe al dueño de propiedad desalojar al inquilino por violar el acuerdo de arriendo si la violación es debida a un aumento de personas por causa de matrimonio del inquilino o nacimiento o la adopción de una criatura menor de edad. **Otra sección el código municipal provee protecciones similares para inquilinos que viven con alguien registrado como "compañero doméstico."** Sin embargo, una "Declaración de Pareja Doméstica" tiene que estar archivada en la oficina de la Secretaria Municipal antes del inquilino recibir la notificación de 3-días del dueño.



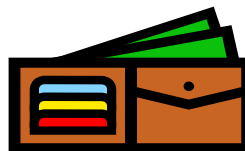
¿Qué tiene que hacer el nuevo dueño de una propiedad de rentas controladas?

Antes de comprar una propiedad de rentas controladas, el futuro dueño de propiedad querrá averiguar los niveles de rentas actuales y querrá revisar el archivo de la Agencia de la propiedad. Todos los documentos pertinentes a una propiedad están disponibles para mirar en la oficina de la Junta.

Una vez que el dueño ha comprado una propiedad de alquileres, tiene que tomar los siguientes pasos con la Agencia del Control de Rentas:

- ◆ Dentro de 30 días de cerrar la cuenta de depósito (escrow) debe entablar el formulario **Registro de Cambio de Dueño**
- ◆ Debe determinar si la **cuota de registro anual** se ha pagado para la propiedad y debería informarse si algún inquilino tiene una renuncia de la cuota de registro. Esta información está disponible en la oficina de la Junta.

Se envía la cuenta para la cuota de registro anual a los dueños a principios de julio de cada año. Esta se tiene que pagar para el 1° de agosto para poder cobrarle la cuota al inquilino como recargo mensual. Para información más en detalle, favor de revisar la hoja informativa – **Ser Dueño de Propiedad de Arriendo en Santa Mónica.**



¿Por qué sube la renta cada septiembre?

Aunque la Ley del Control de Rentas provee mucha protección a los inquilinos, también garantiza a los propietarios una ganancia razonable en sus propiedades de arriendo. El ajuste general anual compensa a los dueños de propiedad por los aumentos generales en sus gastos de operaciones. El personal de la Junta de Rentas toma en cuenta cosas como la luz, el gas, el agua, y costos de seguros para ayudar en determinar la cantidad de aumento a recomendar a los Comisionados de la Junta del Control de Rentas, quienes toman la decisión final después de celebrar una audiencia pública.



¿Que es el Ajuste General Anual actual?

El ajuste general compensa a los dueños de propiedad por los aumentos generales en sus gastos de operaciones. En junio de 2009, la junta aprobó el **ajuste general para el año 2009 de 1%, con un mínimo de \$8 y un máximo de \$16 para viviendas elegibles.** El ajuste general entra en vigor el 1° de septiembre de cada año.

Propietarios pueden aumentar las rentas por el ajuste general de 2009 empezando el 1° de septiembre si:

- ◆ Todas las cuotas de registro y las multas acumuladas se pagan para el 3° de agosto;
- ◆ Las viviendas están registradas correctamente;
- ◆ **No hay ninguna citación sin corregir o ningún aviso** de violación de salubridad, seguridad o leyes de vivienda en la propiedad;
- ◆ El propietario está en conformidad con todas las provisiones de la Ley del Control de Rentas;
- ◆ El propietario da un aviso de 30 días, por escrito, como exige la ley de California; y
- ◆ El inquilino se instaló en la vivienda **antes** del 1° de septiembre de 2008.



¿Qué pasa si el inquilino está pagando más de la renta legal?

El sobrecargo de renta se puede encontrar en una variedad de circunstancias, inclusive:

- ◆ Un cobro de renta mensual más de la renta legal;
- ◆ Un cargo de más para una amenidad que se requiere proveer sin cargo adicional; o
- ◆ Un pago de "comisión" para poder rentar una vivienda.

El inquilino que cree que está pagando más de la renta legal debería comunicarse con un Coordinador de Información para saber la renta legal para esa vivienda.

Los sobrecargos de renta se pueden resolver en varias maneras. Si el dueño de propiedad no se los reembolsa voluntariamente una vez que el inquilino le haya informado al dueño de esto, el inquilino puede:

- ◆ Entablar una queja de renta en exceso con la Junta del Control de Rentas;
- ◆ Seguir pleito en la Corte de Reclamos Menores (no más de \$7,500); o
- ◆ Seguir pleito en la Corte Superior.

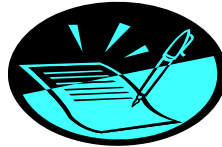
Si el inquilino sigue pleito en la Corte de Reclamos Menores o en la Corte Superior el inquilino podrá obtener una multa de tres veces la cantidad de la renta excesiva. Cada opción tiene sus ventajas y desventajas que se deberían considerar antes de hacer una decisión.



¿Qué es la cuota de registro?

La cuota de registro del Control de Rentas financia los servicios provistos para administrar la Ley del Control de Rentas. La cuota de registro actual es \$156 anual, en decir \$13 por mes. Primero el dueño de propiedad paga la cuota para cada una de sus viviendas. Si las cuotas se pagan a tiempo, el propietario le puede cobrar la cuota al inquilino como recargo mensual (la cuota total para la vivienda se divide entre 12 pagos mensuales.)

Propietarios que pagan todos los cargos pendientes para el 3° de agosto, con aviso por escrito apropiado, podrán recuperar la cuota de registro de los inquilinos a razón de \$13 por mes empezando el 1° de septiembre.



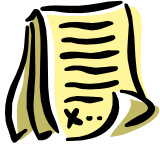
¿Qué es una renuncia de la cuota de registro?

La Junta renunciará esta cuota para las viviendas ocupadas por ancianos de muy bajos ingresos (de 62 años o mayor) o inquilinos impedidos de muy bajos ingresos. El ingreso total anual de los ocupantes de la vivienda debe ser menos de \$26,082 para una persona que vive sola o \$29,808 para una familia de dos.

La renuncia de cuota también está disponible en las siguientes circunstancias:

- 1 Viviendas participando en el Programa Federal de Viviendas de la Sección 8 son elegibles para una renuncia de cuota de la Sección 8.
- 2 El dueño que ocupa una vivienda en su propiedad y que tiene al mínimo 25% de interés en la misma, puede calificar para una renuncia de cuota para el dueño-ocupante.
- 3 Casas sencillas y condominios ocupados por inquilinos que se instalaron después del 1° de enero 1996, pueden calificar para la renuncia de cuota de viviendas de venta por separado.

Se debe entregar la solicitud para renuncia de cuota en el formulario provisto por la Junta y se requiere documentación para cada tipo de renuncia. Comuníquese con un Coordinador de Información para obtener una solicitud o información adicional.



¿Qué es una petición y por qué entablarla?

La Ley del Control de Rentas de Santa Mónica les permite a los propietarios e inquilinos a entablar peticiones para resolver disputas o para ajustar niveles de rentas. Por lo común, el entablar de una petición resulta en la programación de una audiencia para ese asunto. Hay varios tipos de peticiones celebrados por la Junta del Control de Renta. Estos incluyen:

Petición de Reducción - entablada por el inquilino para animar al propietario a hacer reparaciones necesarias o para restituir servicios o amenidades. Una petición de reducción puede ser entablada por el dueño de propiedad que desea quitar un servicio a cambio de dar una renta rebajada.

Petición de Aumento - entablada por el dueño de propiedad que busca aumentar los niveles de renta de la propiedad. Se entabla una petición de aumento para todas las viviendas de la propiedad al mismo tiempo y a menudo se basa en gastos excepcionalmente altos, inclusive gastos de mejora de capital.

Petición de Inquilino Ausente - entablada por el dueño de propiedad cuando el inquilino no reside en la vivienda. Si se otorga, la Junta del Control de Rentas aumentará la renta.

Petición de Renta o Amenidad Base - entablada por el propietario o el inquilino para determinar la renta base y/o las amenidades bases para alguna vivienda. La fecha para las amenidades o la renta base es el 10 de abril de 1978 o la fecha de la primera vez que se rentó la vivienda después de esa fecha. Se establecen las amenidades y el nivel de la renta desde la fecha de la renta base. Para esos inquilinos que se instalaron **después del 1° de enero de 1999**, la fecha de la renta base es la fecha inicial del inquilinato.

Queja de renta en exceso o por falta de registrar - entablada por el inquilino que cree que se le ha cobrado o que se le está cobrando renta en exceso de la renta máxima legal. El inquilino también puede entablar una queja por falta de la parte del dueño de propiedad de registrar la propiedad de acuerdo con las Reglas.

Para más preguntas y respuestas sobre las peticiones, favor de leer la hoja informativa - **Como Se Prepara para una Audiencia.**



¿Los condominios están bajo la Ley del Control de Rentas?

Eso depende. El condominio puede sí y puede no estar bajo el control de rentas según una variedad de factores tal como:

- ◆ Si se construyeron como condominios o si fueron convertidos de apartamento.
- ◆ Si fueron convertidos, si el condominio fue de venta por separado a un comprador verdadero.
- ◆ Si se construyó como condominio, la fecha cuando construcción se concluyó;
- ◆ En algunos casos, cuando se vendió el primer condominio es importante; y
- ◆ Si los inquilinos actuales empezaron a rentar antes o después del 1° de enero de 1996.

Dado que los hechos son tan diferentes para cada condominio, es mejor llamar a la Junta del Control de Rentas para determinar los hechos de alguna dirección en particular.