

Ciudad de Santa Rosa
Programa de Estabilización de Rentas y Otras Protecciones para el Inquilino
Preguntas más frecuentes

Situación actual de las Distintas Ordenanzas de Estabilización de Rentas y Otras Protecciones para el Inquilino

El 23 de junio de 2016, el Consejo de la Ciudad de Santa Rosa impuso una moratoria temporaria a la restricción en los aumentos de renta a ciertas unidades a no más de un 3% en un periodo acumulado de 12 meses. Dicha moratoria se extendió hasta el 7 de julio de 2016, pero se derogó a partir del 30 de septiembre de 2016 y ya no está vigente.

El 16 de agosto de 2016, el Consejo de la Ciudad de Santa Rosa adoptó una ordenanza que obliga a los arrendatarios a tener una "causa justa" para desalojar a los inquilinos de ciertas unidades residenciales de renta. Dicha ordenanza también fue derogada a partir del 30 de septiembre de 2016 y ya no está vigente.

El 30 de agosto de 2016, el Consejo de la Ciudad de Santa Rosa adoptó la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Otras Protecciones para el Inquilino ([Ordenanza 4072](#)) que para ciertas unidades residenciales de renta limita los aumentos de la renta a no más del 3% en un periodo acumulado de 12 meses y que requiere de una causa justa para los desalojos. Aunque se programó que dicha Ordenanza entrara en vigor a partir del 30 de septiembre de 2016, se presentó ante la Ciudad una petición de referendo que impugna la Ordenanza, lo cual evitó que esta entrara en vigor durante el proceso de la petición de referendo.

Para obtener más información sobre el proceso de petición de referendo y sus efectos sobre la Ordenanza, consulte [aquí](#).

Las preguntas y respuestas que encontrará a continuación explican brevemente cómo funcionará la Ordenanza de Estabilización de Rentas y Otras Protecciones para el Inquilino si entra en vigor.

DESCARGO DE RESPONSABILIDAD

Las siguientes preguntas y respuestas no están diseñadas para incluir toda la información referente a la Ordenanza ni a la ley estatal. Se recomienda a los miembros del público que consulten la [Ordenanza 4072](#) de la Ciudad de Santa Rosa y cualquier ley estatal relacionada para conocer más detalles.

PANORAMA GENERAL DE LA ORDENANZA:

1. ¿La Ordenanza de Estabilización de Rentas ya está vigente?

Respuesta: No. El Consejo de la Ciudad adoptó la Ordenanza el 30 de agosto de 2016 y la Ordenanza estipulaba que entraría en vigor hasta el 30 de septiembre de 2016. Como se mencionó anteriormente, debido a que el 30 de septiembre de 2016 se presentó ante la Ciudad una petición de referendo que impugna la Ordenanza, se evitó que esta entrara en vigor durante el proceso de petición de referendo.

2. Si la Ordenanza entra en vigor, ¿sería permanente o temporaria?

Respuesta: Si la Ordenanza entra en vigor, esta sería permanente pero estaría sujeta a revisiones periódicas (al menos cada año) por parte del Consejo de la Ciudad. Cada año, el personal de la Ciudad preparará un informe para el Consejo de la Ciudad con el fin de que este considere si se debe conservar la Ordenanza tal como está, si debe enmendarse o si debe derogarse. Además, si la tasa de unidades disponibles del total de unidades de renta en Santa Rosa supera el 5% en un periodo de 12 meses, la Ordenanza estipula que el Consejo de la Ciudad debe considerar enmendar, suspender o derogar la Ordenanza.

3. ¿Quién administrará la implementación de la Ordenanza? ¿Existe una Comisión o un Consejo de Rentas?

Respuesta: No existe una Comisión ni un Consejo de Rentas. Un Administrador del Programa que trabaje en el Departamento de Vivienda y Servicios Comunitarios de la Ciudad será quien implemente y administre la Ordenanza y el programa de estabilización de rentas.

4. Si la Ordenanza de Estabilización de Rentas entra en vigor, ¿qué haré?

Respuesta: Si la Ordenanza entra en vigor, en todas las unidades residenciales de renta, excepto en aquellas que estén exentas (ver Pregunta 5), la Ordenanza:

- *"Retrotrae" o restablece las rentas al monto de la renta que estaba vigente el 1 de enero de 2016 o, si la unidad de renta estaba vacante el 1 de enero de 2016, a la renta vigente en la fecha en que la unidad se comenzó a rentar;*
- *Limita los aumentos en la renta a un solo aumento de no más del 3% en un periodo acumulado de 12 meses;*
- *Limita las razones por las que un arrendatario puede dar por terminado un arrendamiento (desalojar a un inquilino); y*

- Obliga a los arrendatarios a pagar a los inquilinos los gastos de reubicación en ciertos tipos de desalojos.

5. ¿Qué unidades de renta están sujetas a la Ordenanza y qué unidades de renta están exentas?

Respuesta: Todas las unidades residenciales de renta en Santa Rosa están sujetas a la Ordenanza, excepto las siguientes unidades de renta exentas:

- Unidades tipo dúplex (ver Pregunta 6);
- Unidades tipo triplex si el propietario reside en una de las unidades y la unidad es la residencia principal del propietario (Ver Preguntas 7 y 8);
- Cualquier unidad sencilla, como un hogar unifamiliar o un condominio (Ver Pregunta 9);
- Cualquier unidad de renta con un certificado de ocupación emitido después del 1 de febrero de 1995 (ver Pregunta 10);
- Cualquier unidad de renta propiedad de, o subsidiada o regulada por una agencia gubernamental, excepto las unidades de la Sección 8 con inquilinos que sean beneficiarios de los Vales para Elección de Vivienda;
- Hoteles, posadas, hospitales, centros de cuidados extensivos y casas de huéspedes donde el mismo inquilino ocupa una habitación durante menos de 30 días consecutivos; y
- Cuando el propietario ocupe la unidad comparta una cocina o un baño con un inquilino.

Ver Sección 6-90.020 del Código de la Ciudad para consultar una lista integral de las unidades de renta exentas.

6. ¿Qué constituye un "dúplex"?

Respuesta: El que una unidad de renta se considere un dúplex, y por lo tanto esté exenta de la Ordenanza, depende del número de unidades de vivienda que hay en el lote, no en la configuración de las estructuras del edificio que alberga dichas unidades de vivienda. Por ejemplo, un dúplex puede ser un solo edificio en un lote con dos unidades de renta que comparten una pared, y donde cada unidad tiene una entrada aparte. Pero un dúplex también puede estar conformado por dos viviendas (o cabañas) unifamiliares en un lote o una vivienda unifamiliar con una unidad de vivienda anexa (una "unidad para visitas") que la ciudad no haya aprobado. Por otra parte, una vivienda unifamiliar con una unidad para visitas aprobada por o con permiso de la Ciudad, aunque no se considera un dúplex, también está exenta de la Ordenanza debido a que es un hogar unifamiliar con una unidad para visitas aprobada, y se considera igual que un hogar unifamiliar que no tiene una unidad para visitas.

7. ¿Qué constituye un "tríplex"?

Respuesta: El que una unidad de renta sea un tríplex, y por lo tanto esté exenta de la Ordenanza, depende de dos cosas: (1) el número de unidades de vivienda en el lote, y no la configuración de las estructuras del edificio que alberga dichas unidades de vivienda, y (2) si una de las unidades es la residencia principal del propietario. Por ejemplo, un tríplex puede ser un solo edificio en un lote con tres unidades de renta que comparten paredes, y donde cada unidad tiene una entrada aparte. En dicho ejemplo, si una de las tres unidades es la residencia principal del propietario, las otras dos unidades (si se rentan) están exentas de la Ordenanza. Sin embargo, también estaría exenta una vivienda unifamiliar y un dúplex (ver Respuesta a la Pregunta 6) porque habría tres unidades de vivienda en un lote, asumiendo de nuevo que una de las unidades es la residencia principal del propietario. Pero si hubiera un edificio con dos unidades y una unidad unifamiliar con una unidad para visitas que la Ciudad no haya aprobado, las unidades que estuvieran rentadas no estarían exentas de la Ordenanza, sin importar que una de las unidades sea la residencia principal del propietario, debido a que la unidad para visitas no aprobada por la Ciudad se consideraría una unidad aparte, lo cual daría un total de cuatro unidades.

8. ¿Cómo se determina el "lugar principal de residencia" de una persona?

Respuesta: La Ordenanza exenta los tríplex (ver Pregunta 7) si una de las unidades es la residencia principal del propietario. La residencia principal se determina mediante las intenciones y conductas de una persona, como si la unidad es la dirección registrada de la persona para votar, o si aparece en la licencia de conducir o en las declaraciones de impuestos de la persona.

9. Soy dueño de dos condominios que rento en un complejo de condominios de 10 unidades. Los demás condominios son propiedad de otras personas. ¿Mis condominios están exentos de la Ordenanza?

Respuesta: Sujeto a excepciones muy limitadas que no aplican para su situación, los condominios están exentos de la Ordenanza.

10. ¿Cómo puedo determinar si se emitió un certificado de ocupación para las unidades de renta de mi propiedad?

Respuesta: Esa información puede estar disponible para usted en la División de Construcción de la Ciudad, en el (707)-543-3200.

11. Si la Ordenanza entra en vigor, ¿cuáles son las obligaciones inmediatas de los arrendatarios con el fin de cumplir con la Ordenanza?

Respuesta: Si la Ordenanza entra en vigor:

1) Los arrendatarios están obligados a proporcionar lo siguiente a todos los inquilinos actuales en un plazo no mayor a 15 días desde el primer pago de una renta, y a todos los posibles inquilinos antes de firmar un contrato de arrendamiento o de comenzar una renta:

- aviso por escrito de que la unidad de renta está sujeta al programa;*
- una copia por escrito de la ordenanza (la versión más actualizada);*
- una copia por escrito de las regulaciones y políticas del programa (las versiones más actualizadas, por ejemplo, la [Política del Plan de Mejora de Capital de Estabilización de Rentas - RS-CIP](#)); y*
- una copia por escrito de cualquier folleto informativo emitido por la Ciudad.*

Los arrendatarios están obligados a obtener y conservar un reconocimiento por escrito de parte de los inquilinos actuales y posibles de que recibieron estos materiales.

2) A partir de la fecha de entrada en vigor de la ordenanza y a partir de entonces, los arrendatarios están obligados a retrotraer o restablecer las rentas de todas las unidades de renta sujetas a la Ordenanza a una cantidad no mayor a la equivalente de la renta vigente el 1 de enero de 2016.

3) Tomando como base la renta al 1 de enero de 2016, o la renta inicial si la unidad de renta no estaba ocupada el 1 de enero de 2016 pero se rentó después, los arrendatarios pueden aumentar la renta a los inquilinos en no más de un 3% (el Ajuste Anual Permitido). A partir de entonces, no se pueden aumentar las rentas más de una vez en cada periodo de 12 meses.

4) Los arrendatarios están obligados a pagar una tarifa anual del programa (actualmente de \$74 dólares por unidad). La tarifa anual del programa está diseñada para cubrir el 100% de los costos de la Ciudad en la administración del programa de estabilización de rentas. El arrendatario puede transferir a los inquilinos la mitad de la tarifa del programa, de forma que pague cuotas mensuales fijas.

CÁLCULO DE RENTAS:

12. ¿Cómo se determina la renta base?

Respuesta: Conforme a la Ordenanza, la "renta base" es la renta que se cobraba el 1 de enero de 2016; si la unidad de renta no estaba ocupada el 1 de enero de 2016, pero se rentó después, la renta base es la cantidad inicial de renta que se cobró. Después de entonces, la renta base es la renta que el inquilino está obligado a pagar por mes justo antes de cualquier aumento a la renta. Una vez que la renta haya aumentado conforme a lo estipulado en la Ordenanza, la cantidad de la renta aumentada se convierte en la renta base para el siguiente aumento de renta.

13. ¿Por qué es importante determinar la renta base?

Respuesta: Si la Ordenanza entra en vigor, determinar la renta base es importante debido a que un arrendatario puede aplicar el Ajuste Anual Permitido (actualmente el 3%) a la renta base para determinar la renta máxima que el arrendatario puede cobrar durante los siguientes 12 meses.

Ver Sección 6-90.050 del Código de la Ciudad para obtener más detalles.

14. Si la Ordenanza entra en vigor y la renta en ese momento es mayor de lo que era el 1 de enero de 2016, ¿los arrendatarios están obligados a reembolsar o dar crédito a los inquilinos por la cantidad de la diferencia?

Respuesta: Sí y no. Para cualquier aumento válido en la renta que haya ocurrido después del 1 de enero de 2016, pero antes de la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza, la Ordenanza no requiere que los arrendatarios reembolsen ni den crédito a los inquilinos por la cantidad de la diferencia en la renta de enero de 2016 ni en los aumentos válidos en la renta subsecuentes. La razón es que la Ordenanza actúa solamente de manera prospectiva al ajustar los niveles de renta a partir de la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza y de ahí en adelante. Sin embargo, si el inquilino ya pagó una renta por todo el mes en el que la Ordenanza entre en vigor, el inquilino tendrá derecho a un reembolso o crédito por cualquier cantidad extra en la renta del mes que haya resultado por la reducción en la cantidad de la renta de la Ordenanza a partir del primer día en el que la Ordenanza entre en vigor.

15. Si un arrendatario cree que necesita un aumento en la renta por encima del Ajuste Anual Permitido con el fin de obtener una rentabilidad justa por la propiedad, ¿qué debe hacer un arrendatario?

Respuesta: Un arrendatario puede presentar una solicitud por escrito con el Administrador del Programa de la Ciudad para demostrar que el arrendatario necesita un aumento en la renta que supera el Ajuste Anual Permitido con el fin de recibir una "rentabilidad justa" por la propiedad del arrendatario. El Administrador del Programa hará la determinación con base en varios factores establecidos en la Ordenanza. Si el arrendatario (o el inquilino) no está de acuerdo con la decisión del Administrador del Programa, puede presentar una petición con el Administrador

del Programa y un Funcionario de Audiencias neutral hará una audiencia para determinar el aumento en la renta. La decisión del Funcionario de Audiencias es final y vinculante, pero está sujeta a revisión judicial.

Ver Secciones 6-90.055 a 6-90.120 para conocer más detalles.

16. ¿Qué renta puede cobrarse cuando se desocupa una unidad?

Respuesta: Cuando se desocupa una unidad de renta, el arrendatario puede establecer la renta con base en las condiciones del mercado.

17. Si la Ordenanza entra en vigor, y la renta se retrotrae a la cantidad del 1 de enero de 2016, ¿cuándo pueden los arrendatarios aumentar las rentas de pleno derecho?

Respuesta: La Ordenanza estipula que un arrendatario puede aumentar la renta a partir del 1 de enero de 2017. Pero debido al proceso de petición de referendo, si la Ordenanza entra en vigor, no será sino hasta después del 1 de enero de 2017. Por lo tanto, los niveles de renta retrotraídos pudieran aumentar según el Ajuste Anual Permitido a partir de la fecha en la que la Ordenanza entre en vigor, siempre y cuando el arrendatario dé al inquilino un aviso de tal aumento según las condiciones establecidas por la ley estatal.

RAZONES PARA DESALOJOS Y TARIFAS DE REUBICACIÓN:

18. ¿La Ordenanza requiere una "causa justa" para un desalojo y, de ser así, qué sería una "causa justa"?

Respuesta: La Ordenanza requiere una causa para el desalojo. Un arrendatario no puede terminar un arrendamiento (desalojar a un inquilino) excepto por las causas (o motivos) establecidas en la Ordenanza. Además, cuando un arrendatario desaloja a un inquilino por una causa, la Ordenanza requiere que exista un aviso al inquilino y, en algunos casos, requiere que el inquilino tenga una oportunidad para subsanar la causa (Sección 6-90.125 A. - F, Código de la Ciudad). Los motivos de "causa justa" para un desalojo incluyen:

- Incumplimiento en el pago de la renta*
- Patrón de retardos en el pago de la renta*
- Violación de las condiciones y términos materiales de un contrato de arrendamiento o de renta*
- Molestias (daño a la propiedad o conducta que afecte la comodidad, seguridad o disfrute del arrendatario, de otros inquilinos o del vecindario)*

- *Rechazo a renovar un arrendamiento (siempre y cuando los términos sean consistentes con el contrato de arrendamiento o renta existente)*
- *No darle acceso al arrendatario a la unidad de renta para propósitos legítimos*

La Ordenanza también estipula que un arrendatario puede dar por terminado un arrendamiento con base en varias razones adicionales, en ocasiones llamadas razones "sin culpa" para un desalojo, y descritas en la Sección 6-90.125 G.- K, del Código de la Ciudad. Para los desalojos sin culpa, un arrendatario está obligado a proporcionar al Administrador del Programa una copia del aviso del arrendatario al inquilino. Estas razones incluyen:

- *El propietario o un pariente suyo se mudarán*
- *Demolición*
- *Mejoras capitales relacionadas con un Plan de Mejoras Capitales-RS*
- *Retiro de la(s) unidad(es) de renta del mercado de rentas*
- *Cumplimiento con una orden gubernamental de desalojo*

En caso de los desalojos sin culpa, el Administrador del Programa revisará el aviso del arrendatario al inquilino. Si el Administrador del Programa encuentra que las razones que el arrendatario dio para el desalojo no cumplen con los requerimientos de la Ordenanza, se dará notificación al arrendatario y al inquilino. Si el arrendatario no subsana su incumplimiento con los requerimientos de la Ordenanza y continúa con el proceso de desalojo, el inquilino pudiera utilizar los hallazgos del Administrador del Programa sobre el incumplimiento como evidencia en procedimientos legales para el desalojo del inquilino.

Los arrendatarios también deben pagar a los inquilinos una tarifa de reubicación cuando el inquilino sea desalojado por cualquiera de las siguientes razones: (1) el propietario/un pariente se mudarán, (2) demolición, (3) mejoras capitales relacionadas con un Plan de Mejoras Capitales-RS aprobado, (4) retiro de la unidad de renta del mercado de rentas, (5) cumplimiento con una orden del gobierno, excepto cuando haya habido un incendio, una inundación o un terremoto, o (6) el arrendamiento llegó al final de un contrato de término fijo que supera los nueve meses. La tarifa de reubicación es equivalente a la renta de tres meses, a una tasa del mercado para una unidad de renta similar (según lo determine el Administrador del Programa), más \$1,500 dólares. Las tarifas actuales de reubicación, con base en las rentas a tarifa de mercado, son las siguientes:

- **Un dormitorio** - Renta de \$1,538 dólares por 3 meses más \$1,500 dólares = **\$6,114**
- **Dos dormitorios** - Renta de \$1,846 dólares por 3 meses más \$1,500 dólares = **\$7,038**
- **Tres dormitorios** - Renta de \$2,377 dólares por 3 meses más \$1,500 dólares = **\$8,631**
- **Cuatro dormitorios** - Renta de \$2,796 dólares por 3 meses más \$1,500 dólares = **\$9,888**

Datos tomados de Bradley Commercial y de la Encuesta de Rentas del Condado de Sonoma, Otoño 2016

Ver Secciones 6-90.125 del Código de la Ciudad, Final de Arrendamientos, y la Sección 6-90.130 del Código de la Ciudad (Pago Obligatorio de una Tarifa de Reubicación) para obtener más información.

19. ¿Cuáles inquilinos tienen derecho a recibir una tarifa de reubicación cuando hay más de un inquilino?

Respuesta: Cada inquilino mencionado en el contrato de renta o arrendamiento y que sea responsable del pago de la renta, tiene derecho a una parte proporcional de la tarifa de reubicación.

Ver Sección 6-90.130, Código de la Ciudad, Pago Obligatorio por Tarifa de Reubicación, para conocer más detalles.

20. ¿Puede desalojarse a un inquilino si alguien se muda al hogar?

Respuesta: La Ordenanza estipula que no representa una violación material del contrato de arrendamiento o renta que el inquilino añada al hogar a un pariente, según lo definido en la Sección 6-90.125 C.1., siempre y cuando esto cumpla con la Sección 503 (b) del Código de Vivienda Uniforme y con la sección 17922 del Código de Seguridad y Salud de California. (Esa sección del código generalmente limita la capacidad de ocupación a dos personas por dormitorio más una persona adicional).

Ver Sección 6-90.125 C, Código de la Ciudad, Final de Arrendamientos/Violaciones de las obligaciones del arrendamiento.

21. ¿Un arrendatario puede salir del negocio de las rentas y desalojar a todos los inquilinos?

Sí. La ley estatal y la Ordenanza permiten a los arrendatarios retirar las unidades de renta del mercado de rentas, siempre y cuando la intención del arrendatario sea retirar las unidades del mercado de rentas de forma permanente. Sin embargo, en tal caso los arrendatarios están obligados a dar un aviso al inquilino y al Administrador del Programa, así como a pagar las tarifas de reubicación a los inquilinos. (Ver Respuesta a Pregunta 18).

Ver Sección 6-90.125 J, Código de la Ciudad, Fin de los Arrendamientos/Retiro del mercado de rentas.

PROBLEMAS GENERALES ENTRE ARRENDATARIO E INQUILINO

22. ¿Qué son los Servicios de Vivienda?

Respuesta: Los Servicios de Vivienda incluyen "... los servicios ofrecidos y asociados con el uso o la ocupación de una unidad de renta, entre ellos, reparaciones, reemplazo, mantenimiento, pintura, iluminación, calefacción, agua, servicio de elevador, instalaciones de lavandería y derecho de uso, servicios de limpieza, retiro de basura, permitir mascotas, teléfonos, estacionamiento, almacenamiento, tecnología de computadoras, tecnologías de entretenimiento como servicios de televisión satelital y por cable, y cualquier otro beneficio, privilegio o instalaciones".

23. ¿Un arrendatario puede cambiar de forma unilateral los términos de un arrendamiento referentes a los cargos o tarifas por servicios públicos, servicios de vivienda como estacionamiento o almacenamiento, o por mascotas?

Respuesta: Por lo general no. Cuando los servicios públicos o los servicios de vivienda, como el estacionamiento o el almacenamiento, se incluyen en la "renta" y no se pagan por separado al arrendatario, el arrendatario no puede separar dichos cargos o tarifas durante el término de un contrato de arrendamiento o renta. Si el arrendatario separa dichos cargos y tarifas como parte de un nuevo contrato de arrendamiento o renta, los cargos o tarifas deben incluirse como parte del cálculo del Ajuste Anual Permitido. Además, si el inquilino tenía permitido tener una mascota (con o sin un depósito), el arrendatario debe permitir que el inquilino siga teniendo una mascota incluso si las políticas del arrendatario cambiaron.

Ver Sección 6-90.045, Código de la Ciudad, Limitaciones a la Revisión de lo que está Incluido en la Renta y el Permiso de tener Mascotas.

24. Mi arrendatario me informó que ahora debo pagar un depósito por la mascota si deseo conservarla en mi unidad. ¿Eso está permitido?

Respuesta: No. La ordenanza estipula que un inquilino que tenía permitido tener una mascota al momento de mudarse, conservará ese privilegio durante el arrendamiento incluso si la mascota del inquilino muere y el inquilino consigue otra mascota. Y si el inquilino no tuvo que pagar un depósito por la mascota anteriormente, la Ordenanza prohíbe que el arrendatario imponga ese nuevo requerimiento al inquilino. Sin embargo, un arrendatario puede establecer reglas, depósitos u otras acciones permitidas por la ley a los nuevos inquilinos.

Ver Sección 6-90.045, Código de la Ciudad, Limitaciones a la Revisión de lo que está Incluido en la Renta y el Permiso de tener Mascotas.

25. Le dije a mi arrendatario que los aumentos en mi renta eran inconsistentes con la Ordenanza y desde entonces, mi arrendatario ha estado amenazándome con desalojarme. ¿Esto está permitido por la Ordenanza?

Respuesta: No. La Sección 6-90.140 del Código de la Ciudad estipula que ningún arrendatario emprenderá acciones para dar por terminado un arrendamiento, reducir servicios de vivienda o aumentar la renta cuando la intención del arrendatario sea tomar represalias contra el inquilino por el ejercicio de sus derechos conforme a la Ordenanza o por participar en un litigio resultante de la Ordenanza. Además, un inquilino puede alegar represalias como defensa a una acción del arrendatario para dar por terminado un arrendamiento.

26. Si se da a un inquilino un aviso de desalojo "sin causa" antes de que la Ordenanza entre en vigor, pero la fecha de desocupación no ocurre sino hasta después de que entre en vigor la Ordenanza, ¿qué ocurre?

Respuesta: El inquilino no está obligado a salirse debido a que la Ordenanza prohíbe los desalojos sin causa. Aunque el aviso de desalojo se haya entregado antes de que la Ordenanza estuviera en vigor, la fecha para la desocupación es después de la fecha de entrada en vigor de la Ordenanza y, por lo tanto, tales procedimientos para el desalojo del inquilino están prohibidos.

27. Soy un inquilino con un Vale de Elección de Vivienda de la Sección 8 y mi arrendataria me informó que ella no tiene la intención de permanecer con el programa de la Sección 8, lo cual significa que tendré que destinar una parte más grande de mis ingresos para la renta o salirme. Si me salgo, ¿tengo derecho a los beneficios de reubicación?

Respuesta: Las unidades de renta de la Sección 8 están sujetas a la Ordenanza y, por lo tanto, si usted debe desocupar su unidad debido a que su arrendador ya no permanecerá en el programa de la Sección 8, el arrendatario está obligado a darle los beneficios de reubicación estipulados en la Ordenanza. (Ver Respuesta a Pregunta 18).

28. Si los impuestos, las tarifas de agua o los cargos por retiro de basura, ¿puedo pasarle dichos cargos a mis inquilinos además del Ajuste Anual Permitido? ¿Qué ocurre si instalo nuevas alfombras o pinto el interior de la unidad de renta?

Respuesta: El Ajuste Anual Permitido (actualmente 3%) tiene la intención de permitir al arrendatario recuperar los aumentos normales en los costos de operación y del mantenimiento de rutina. Si dichos costos superan el Ajuste Anual Permitido y un arrendatario cree que necesita un aumento mayor al del Ajuste con el fin de recibir una rentabilidad justa por la propiedad, el

arrendatario debe presentar ante el Administrador del Programa una Solicitud de Arrendatario para Aumento de la Renta. Sin embargo, si los cargos o tarifas por los servicios públicos, como el agua o el retiro de basura, se pagan directamente al arrendatario, entonces el aumento en dichos cargos también pueden pasarse al inquilino.

29. Soy un inquilino y mi arrendatario me informó que ahora debo pagar por tener un espacio de estacionamiento en la propiedad cuando antes me estacionaba en la propiedad sin cargo. ¿Tengo derecho a un ajuste en la renta?

Respuesta: Depende de los términos de su contrato de arrendamiento o renta. Si se incluía un espacio de estacionamiento como parte de la "renta" que usted pagaba al arrendatario y no era un cargo separado, se considera como un componente de la renta. En ese caso, si se incluye un cargo por estacionamiento en su nuevo contrato de arrendamiento o renta, el costo debe incluirse al calcular el Ajuste Anual Permitido.

SOLICITUDES PARA AUMENTOS DE RENTA POR ENCIMA DEL AJUSTE ANUAL PERMITIDO Y SOLICITUDES PARA UN AJUSTE HACIA ABAJO DE LAS RENTAS

30. ¿Qué es una Solicitud de Arrendatario para Aumento de Renta?

Respuesta: Un arrendatario puede presentar una Solicitud de Arrendatario para Ajuste de Renta ante el Administrador del Programa de la Ciudad, en la cual solicite la consideración de un aumento en la renta mayor al Ajuste Anual Permitido (actualmente del 3%). Todo arrendador que presente tal Solicitud debe avisar al/a los inquilino(s) afectado(a) sobre la cantidad solicitada del aumento de renta en el momento en el que el arrendador presente la Solicitud ante la Ciudad. Como parte del proceso de revisión del Administrador del Programa, se le(s) dará al/a los inquilino(s) una oportunidad para hacer un comentario sobre la solicitud del arrendador. Pueden solicitarse ajustes de la renta con base en las siguientes razones:

- *aumenta la frecuencia de la renta (presencia o ausencia)*
- *costo de operación conforme a designaciones especiales de edificio histórico o de valor arquitectónico conforme a la Sección 18-64.020 del Código de la Ciudad*
- *aumento en los servicios de vivienda*
- *revisión de las rentas de mercado existentes de las unidades de renta similares*
- *tasa de ocupación*
- *circunstancias extraordinarias (por ejemplo, relación especial entre el arrendador y el inquilino, la ausencia de aumento en la renta durante varios años, etc.) y,*
- *rentabilidad justa y razonable por la propiedad*

Un arrendatario no puede ajustar una renta en una cantidad mayor al Ajuste Anual Permitido hasta después de que el Administrador del Programa haya tomado una decisión con respecto a la Solicitud del Arrendatario del Aumento de Renta.

Si el arrendador o el inquilino no está de acuerdo con la decisión del Administrador del Programa de la Ciudad, puede presentar una Petición para una Audiencia de Disputa de Renta en un plazo no mayor a 15 días desde la decisión. El Administrador del Programa de la Ciudad asignará a un Funcionario de Audiencia para que haga una audiencia de disputa de renta en un plazo no mayor a 30 días desde la solicitud. La decisión del Funcionario de Audiencia es final y vinculante, pero está sujeta a revisión judicial.

31. ¿Con qué autoridad la Ciudad tiene la capacidad para determinar una tasa de rentabilidad justa y razonable?

Respuesta: Los principios constitucionales requieren que si la Ciudad establece una ordenanza de estabilización de rentas, la Ordenanza debe proporcionar un proceso que garantice que los arrendatarios puedan tener una "rentabilidad justa y razonable" de su propiedad.

Un arrendatario puede solicitar un aumento de renta que supere el Ajuste Anual Permitido al presentar una Solicitud de Arrendatario para Ajuste de Renta al Administrador del Programa. El Administrador del Programa evaluará la solicitud con base en la información proporcionada por el arrendatario y mediante la aplicación de distintas fórmulas para garantizar que el arrendatario reciba una rentabilidad justa. Los inquilinos afectados por dicha solicitud recibirán un aviso y tendrán la oportunidad de hacer comentarios. (Ver Pregunta 30).

32. ¿Cómo sabrán los inquilinos sobre la solicitud del arrendatario para aumentar la renta en una cantidad mayor al Ajuste Anual Permitido?

Respuesta: La ley estatal requiere que un arrendatario proporcione un aviso por anticipado al inquilino (de 30 a 60 días, dependiendo de la duración del arrendamiento) sobre cualquier aumento de la renta. Además, conforme a la Ordenanza, si el arrendatario solicita un aumento de renta por encima de la cantidad del Ajuste Anual Permitido (actualmente 3%), el arrendatario debe dar un aviso por separado al inquilino en el que le informe que el arrendatario ha presentado una solicitud ante el Administrador del Programa de la Ciudad para aumentar la renta. El aumento de la renta no puede entrar en vigor hasta que el Administrador del Programa haya aprobado dicha solicitud. (Ver Pregunta 30).

33. Soy un arrendatario y recientemente hice mejoras capitales importantes a una unidad de renta. ¿Cómo puedo hacer un aumento de la renta para recuperar mis costos?

Respuesta: Existen dos maneras, dependiendo de las mejoras que hizo y de sus costos. La Ciudad ha adoptado una Política de Plan de Mejoras Capitales-RS (Para ver la política de RS-CIP, haga clic [aquí](#)). Si sus mejoras cumplen con los criterios de dicha Política, usted deberá presentar un Plan de Mejoras Capitales-RS que el Administrador del Programa evaluará. Un aumento de la renta será parte de la aprobación del Plan. Si sus mejoras no cumplen con los criterios de la Política, usted deberá presentar ante el Administrador del Programa una Solicitud del Arrendatario para un Ajuste de Renta (Ver Respuesta a Pregunta 30).

34. ¿Qué es una Solicitud del Inquilino para un Ajuste Hacia Abajo de la Renta?

Respuesta: Un inquilino puede presentar una Solicitud del Inquilino para un Ajuste Hacia Abajo de la Renta ante el Administrador del Programa de la Ciudad por razones como, sin limitación, un error en el cálculo utilizado para un aumento de la renta, una pérdida o reducción de los servicios de vivienda, un desacuerdo entre si una unidad de renta está o no exenta de la Ordenanza, o una infracción a la Ordenanza. Sin embargo, los inquilinos tienen un límite de una petición por cada periodo de 12 meses, con base en las mismas o sustancialmente las mismas razones que las del ajuste.

El Administrador del Programa de la Ciudad realizará el proceso de revisión de una Solicitud del Inquilino para un Ajuste Hacia Abajo de la Renta y luego emitirá una decisión sobre la misma.

Si el arrendador o el inquilino no está de acuerdo con la decisión del Administrador del Programa de la Ciudad, puede presentar una Petición para una Audiencia de Disputa de Renta en un plazo no mayor a 15 días desde la decisión. El Administrador del Programa de la Ciudad asignará a un Funcionario de Audiencia para que haga una audiencia en un plazo no mayor a 30 días desde la solicitud. La decisión del Funcionario de Audiencia es final y vinculante, pero está sujeta a revisión judicial.

VARIOS

35. ¿La Ordenanza limita el cambio de las tarifas, como la cantidad del primer y último mes de renta, o los depósitos de seguridad?

Respuesta: No, la Ordenanza no restringe los cambios en las tarifas ni en cómo se manejan los depósitos de seguridad.

36. Soy un arrendatario y tengo la intención de vender la propiedad que actualmente rento. ¿Qué necesito hacer?

Respuesta: Antes de la venta de la propiedad que actualmente renta, un arrendatario debe divulgar por escrito a cualquier posible comprador que la propiedad está sujeta a la Ordenanza.

37. Soy un inquilino y considero que mi arrendatario no cumple con la Ordenanza. ¿Qué debo hacer?

Respuesta: El inquilino debe comunicarse con el arrendatario para hablar sobre las preocupaciones del inquilino. Los detalles sobre la Ordenanza y el Programa de Estabilización de Rentas pueden encontrarse en www.srcity.org/hcs. Si el arrendatario no responde o el inquilino sigue teniendo preocupaciones después de hablar con el arrendatario, el inquilino puede comunicarse con el Administrador del Programa al 707-543-3300.

38. ¿Cómo se hará cumplir la Ordenanza?

Respuesta: Existen varios medios por los que se hará cumplir la Ordenanza. Primero, si el arrendatario intenta desalojar a un inquilino, el arrendatario debe argumentar y comprobar en los procedimientos legales que el arrendatario está cumpliendo con la Ordenanza. Segundo, un inquilino puede argumentar que el arrendatario no está cumpliendo con la Ordenanza como forma de defensa afirmativa en una acción ante un tribunal para desalojar al inquilino. Tercero, un inquilino puede presentar una acción separada ante un tribunal contra un arrendatario si el arrendatario intenta desalojar al inquilino en infracción de la Ordenanza, y en dicha acción ante un tribunal el inquilino puede buscar indemnización por daños y perjuicios, así como por los honorarios de sus abogados. Cuarto, la Ciudad puede emitir citaciones para un arrendatario que incumpla con la Ordenanza, aunque la primera acción de la Ciudad será remitir a un programa educativo. Quinto, la Ciudad puede buscar imponer sanciones civiles a un arrendatario que incumpla con la Ordenanza.

Ver Secciones 6-90.150, 6-90.155 y 6-90.160 del Código de la Ciudad para obtener más información.

39. ¿Dónde puedo obtener los formularios y los demás materiales referentes a la Ordenanza?

Respuesta: Hay disponibilidad de información sobre la Ordenanza, así como de los formularios y otros materiales en el sitio web de la Ciudad www.srcity.org/hcs o en el Departamento de Vivienda y Servicios Comunitarios de la Ciudad, en City Hall Annex, 90 Santa Rosa Avenue, Santa Rosa.

40. Como inquilino, todo esto es muy confuso para mí. ¿Existe alguna organización o materiales por escrito que puedan ayudarme?

Respuesta: Los inquilinos que tengan preguntas generales pueden comunicarse con el Administrador del Programa al 707-543-3300. Los inquilinos que tengan preguntas sobre su situación particular pueden comunicarse con la oficina de Ayuda Legal para obtener asistencia. La oficina de Ayuda Legal se ubica en 144 South E Street, Suite 100, Santa Rosa. La oficina tiene un horario en el que atiende sin cita, de lunes a viernes, y ayuda a los inquilinos de bajos ingresos. Puede visitar el sitio web de la oficina de Ayuda Legal en www.legalaidsc.org para obtener más información.

Además, hay excelentes fuentes en línea referentes a los derechos de los inquilinos en general. Una buena fuente es "California Tenants: A Guide to Residential Tenants' and Landlords' Rights and Responsibilities" ("Inquilinos de California: Una guía sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos y arrendatarios residenciales"), disponible a través del Departamento de Asuntos del Consumidor de California, División Legal. Si desea conocer más detalles, haga clic [aquí](#).