

**Taller Comunitario del Programa de
Renta de la Ciudad de Richmond:
Entendimiento de la Ley Estatal de
Protección Contra Destripamiento
y Desalojos (AB 1482) en la Ciudad
de Richmond
18 de enero de 2020**

PRESENTADO POR EL ABOGADO DE PLANTA DEL
PROGRAMA DE RENTAS

PALOMAR SANCHEZ

¿Qué es el Proyecto AB 1482?

- ▶ Para abordar los incrementos abusivos de renta, el 8 de octubre de 2019, el Gobernador Gavin Newsom firmó el Proyecto de la Asamblea 1482 ("AB 1482"), que promulga limitaciones a nivel estatal en los aumentos de renta en California, que entró en vigencia el 1 de enero de 2020.
- ▶ El proyecto AB 1482 es una ley de incrementos abusivos de renta que establece límites de renta y el requisito de tener una causa justa para desalojar por alquileres de 12 meses o más.

¿Cuáles son los propósitos de la Ordenanza de Renta y el proyecto AB 1482?

- ▶ El propósito o la misión de la Ordenanza y el Programa de Renta de la Ciudad de Richmond es promover la estabilidad del vecindario y la comunidad, viviendas saludables y asequibilidad para los inquilinos de la Ciudad de Richmond a través de la regulación de aquellos asuntos del propietario / inquilino que se relacionen razonablemente con las rentas y los desalojos, mientras se mantiene el derecho del propietario a una remuneración justa.
- ▶ Para el proyecto AB 1482, la legislatura de California declara que "las circunstancias únicas de la actual crisis de vivienda requieren una respuesta estatal para abordar el incremento abusivo de renta estableciendo limitaciones a nivel estatal en los aumentos del costo bruto de rentas".
- ▶ Por lo tanto, la diferencia clave en el propósito entre estas dos leyes es que una es mantener una vivienda saludable y la estabilidad en la Ciudad de Richmond y la otra es evitar el incremento abusivo de renta y abordar la crisis de vivienda a nivel estatal.

¿Cómo cambió la ley el Proyecto AB 1482?

- ▶ Proyecto AB 1482 agregó tres nuevos Códigos Civiles de California:

Código Civil 1946.2 – Trata principalmente sobre causas justas para el desalojo y pago(s) por reubicación.

Código Civil 1947.12 – Trata principalmente sobre las limitaciones del incremento de renta.

Código Civil 1947.13 – Trata principalmente sobre los costos iniciales del alquiler de viviendas asequibles.

¿Qué requiere el Proyecto AB 1482?

▶ Bajo el Proyecto AB 1482:

- ▶ Los aumentos de renta anuales en ciudades que no tienen leyes de control de renta existentes se limitarán al 5% más el cambio porcentual en el costo de vida (inflación local) pero no excederá un total del 10%.
 - ▶ El aumento del costo de vida estará vinculado al Índice de Precios de Consumo (CPI, por sus siglas en inglés) en cada área metropolitana.
 - ▶ Por ejemplo, si la tasa de inflación es del 3.5%, un propietario podría aumentar la renta hasta en un 8.5%. Si la tasa de inflación es del 6%, el propietario solo podría aumentar la renta hasta en un 10%.
- ▶ El Proyecto AB 1482 requiere que las rentas se retrocedan a la cantidad pagada por Inquilinos el 15 de marzo de 2019.
- ▶ La renta no se puede aumentar más de dos veces durante un período de 12 meses (a menos que la suma total de dichos aumentos no exceda el límite de renta anual).
- ▶ Los desalojos están prohibidos sin una causa justa para los inquilinos que hayan vivido en una unidad durante al menos un año.

¿Anula el Proyecto AB 1482 la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond?

EL PROYECTO AB 1482 NO:

- ▶ Anula o afecta la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond.
- ▶ Se aplica a las Ordenanzas de Renta adoptadas antes del 1 de septiembre de 2019. (Esto es específico para las protecciones de desalojo). Esto también es cierto para las ordenanzas adoptadas o enmendadas después del 1 de septiembre de 2019, si las causas justas de la ordenanza son "más protectoras" (los criterios para esto están expresamente establecidos en la ley.)
- ▶ Afecta las Ordenanzas que restringen los aumentos anuales en la tarifa de alquiler por un monto menor que el previsto en la nueva ley estatal. (Esto es específico para las restricciones de renta).

¿Qué propiedades están cubiertas por el proyecto AB 1482?

¡¡MUY IMPORTANTE!!

- Las propiedades primero deben estar total o parcialmente exentas de la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond para estar potencialmente cubiertas por el proyecto AB 1482.
- En otras palabras, si una propiedad está totalmente cubierta por la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond, el proyecto AB 1482 no se aplicará.

¿Qué propiedades están cubiertas por el proyecto AB 1482?

Apartamentos y otras propiedades de múltiples unidades que contienen dos unidades o más que tienen al menos 15 años de antigüedad.

- ▶ Esta es una fecha de continuidad. Por ejemplo, las unidades construidas en el 2006 estarán cubiertas en el 2021, las unidades construidas en el 2007 estarán cubiertas en el 2022, etc.
- ▶ Por lo tanto, los apartamentos construidos en el futuro no entrarían en el límite de renta hasta quince (15) años después de su construcción.

¿Qué propiedades están cubiertas por el proyecto AB 1482?

Unidad de Vivienda Singular es Propiedad de una Corporación

- ▶ **Unidades de Vivienda Singular (es decir, algunas viviendas unifamiliares, condominios, etc.) donde la unidad de vivienda singular es propiedad de una corporación, un fideicomiso de inversión inmobiliaria (REIT, por sus siglas en inglés) o una empresa de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación.**

¿Qué propiedades están cubiertas por el proyecto AB 1482?

Propiedades que tienen al menos 15 años de antigüedad

- ▶ Esto significa que en la Ciudad de Richmond, para las propiedades que generalmente están exentas de las disposiciones de control de renta de la Ordenanza, a partir del 1 de enero de 2020, las propiedades construidas el 5 de marzo de 2005 o antes, estarían potencialmente cubiertas por el proyecto AB 1482.

**¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN
EXENTAS DEL PROYECTO AB 1482?**

¿Qué propiedades están exentas del proyecto AB 1482?

Las viviendas unifamiliares que no son propiedad de una corporación y condominios están exentos

- ▶ **Viviendas Singulares / Unidades que se pueden vender por separado de otras unidades (es decir, viviendas unifamiliares, condominios, etc.).**
 - ▶ **Esto es cierto, excepto cuando la unidad singular es propiedad de una corporación, un fideicomiso de inversión inmobiliaria o una empresa de responsabilidad limitada en la que al menos un miembro es una corporación.**
 - ▶ **Se debe proporcionar un aviso de la condición de exención al inquilino(s). Este requisito solo se aplica a los alquileres iniciados o renovados a partir del 1 de julio de 2020, de lo contrario, dicho aviso es opcional.**

¿Qué propiedades están exentas del proyecto AB 1482?

Varias propiedades ocupadas por el dueño están exentas

- ▶ Los dúplex están exentos cuando una de las unidades está ocupada por el dueño desde el comienzo del alquiler.
- ▶ Los ajustes de vivienda donde el inquilino comparte instalaciones de baño o cocina con el dueño que mantiene la propiedad como su residencia principal.
- ▶ Residencias unifamiliares ocupadas por el dueño, incluyendo una residencia en la que el dueño ocupante renta o alquila no más de dos unidades o dormitorios, que incluyen, pero sin limitarse, a una unidad de vivienda accesoria o una unidad de vivienda accesoria junior (espacio menor).

¿Qué propiedades están exentas del proyecto AB 1482?

Los edificios de menos de 15 años están exentos

- ▶ Edificios construidos en los últimos quince (15) años.
 - ▶ Esta es una fecha de continuidad. Por ejemplo, las unidades construidas en el 2006 estarán cubiertas en el 2021, las unidades construidas en el 2007 estarán cubiertas en 2022, etc.
 - ▶ Por lo tanto, los apartamentos construidos en el futuro no entrarían en el límite de renta hasta quince (15) años después de su construcción.

¿Qué propiedades están exentas del proyecto AB 1482?

Otras exenciones

- ▶ **Dormitorios para cualquier escuela, hotel, hospitales sin fines de lucro, instalaciones religiosas, instalaciones de cuidado extendido, instalaciones de cuidado para ancianos autorizadas, instalaciones residenciales para adultos, hoteles transitorios y turísticos, viviendas subsidiadas y viviendas asequibles.**
- ▶ **¡RECUERDEN! - Cualquier propiedad que esté bajo las disposiciones de control de renta de la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond.**

¿Puede una propiedad estar (parcialmente) cubierta por la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond y el proyecto AB 1482?

¡SÍ! Pero en circunstancias limitadas.

- ▶ **Ejemplo # 1** - Una casa unifamiliar en la ciudad de Richmond que es propiedad de una Empresa de Responsabilidad Limitada (LLC, por sus siglas en inglés). Aquí, la renta permitida estaría regulada por el proyecto AB 1482, pero los inquilinos estarían protegidos por las secciones de Causa Justa para el Desalojo de la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond.
- ▶ **Ejemplo # 2** - Un complejo de apartamentos que se construyó entre 1996 y 2005. Aquí, la renta permitida estaría regulada por el proyecto AB 1482, pero los inquilinos estarían protegidos por las secciones de Causa Justa para el Desalojo de la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond.

El proyecto AB 1482 requiere que los Propietarios tengan una Causa Justa para el Desalojo

- ▶ Para las propiedades cubiertas por el proyecto AB 1482, los desalojos sin "causa justa" están prohibidos por alquileres de al menos un año.

Hay dos tipos de causa justa:

- ▶ (1) Incumplimiento
- ▶ (2) Sin culpa

El proyecto AB 1482 requiere que los Propietarios tengan una Causa Justa para el Desalojo

Causa Justa por "Incumplimiento" incluye:

- 1) Incumplimiento en el pago de la renta
- 2) Incumplimiento de un término material del contrato de arrendamiento
- 3) Mantener, cometer o permitir una molestia
- 4) Cometer daños a la propiedad
- 5) El inquilino se niega a ejecutar la extensión o renovación del contrato de arrendamiento por un período adicional de duración similar con disposiciones similares (si el contrato de arrendamiento finalizó el 1/1/2020 o después)
- 6) Actividad criminal
- 7) Asignación o subarriendo en violación del contrato de arrendamiento
- 8) Negarse a permitir la entrada del dueño si está autorizado bajo los Códigos Civiles 1954 o 1101.5
- 9) Utilizar las instalaciones para un propósito ilegal como se describe en CCP § 1161 (4)
- 10) El hecho de que el empleado, agente o licenciataria no desocupe después de la terminación
- 11) Cuando el inquilino no entrega la posesión después de proporcionar un aviso por escrito de su intención de terminar o cuando el inquilino hace una oferta de entrega que es aceptada por el propietario y no entrega la posesión

El proyecto AB 1482 requiere que los Propietarios tengan una Causa Justa para el Desalojo

19

Causas Justas “Sin Culpa” incluyen:

- 1) La familia del propietario / propietario (cónyuge, pareja doméstica, hijos, nietos, padres o abuelos) tiene la intención de ocupar la propiedad*
- 2) Retirar la propiedad del mercado de alquiler (Ley Ellis)
- 3) Cumplimiento del propietario con: una orden emitida por una agencia gubernamental o un tribunal relacionada con la habitabilidad que requiere desocupar, una orden de una agencia gubernamental o un tribunal para desalojar, o una ordenanza local que exija desocupar la propiedad
- 4) La intención de demoler o remodelar sustancialmente la propiedad

El proyecto AB 1482 requiere que los Propietarios paguen por Ayuda de Reubicación Directamente a los Inquilinos por Ciertos Desalojos

- ▶ Este requisito solo se aplica a las propiedades cubiertas por el proyecto AB 1482 donde se lleva a cabo un desalojo "sin culpa".
- ▶ El monto por ayuda de reubicación será igual a la renta de un mes que estaba vigente cuando el propietario emitió el aviso para finalizar el alquiler.
- ▶ El propietario puede hacer un pago directo o renunciar por escrito al pago del último mes del alquiler, antes de que se venza la renta. La falta de pago por ayuda de reubicación anula el aviso de terminación.
- ▶ Cualquier ayuda de reubicación se proporcionará dentro de los 15 días calendario posteriores al aviso.

2020

PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

TALLERES COMUNITARIOS

Sala de Audiencias del Concilio de la Ciudad
440 Civic Center Plaza
Richmond, CA 94804
10:00 DE LA MAÑANA - 12:00 DE LA TARDE

TALLER	FECHA (Sábado)
Entendimiento de las Protecciones Estatales de Control de Renta y Desalojo (AB 1482) en la Ciudad de Richmond	18 de enero
Derechos y Responsabilidades para los Inquilinos de la Ciudad de Richmond	1 de febrero
Derechos y Responsabilidades para los Propietarios y Administradores de Propiedades de la Ciudad de Richmond	29 de febrero
Navegando el Proceso de Desalojo en la Ciudad de Richmond	28 de marzo
Depósitos de Garantía - Derechos y Responsabilidades de Propietarios e Inquilinos de la Ciudad de Richmond	18 de abril
Entendimiento de la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond para las Inmobiliarias	30 de mayo
Cómo incrementar las Rentas en la Ciudad de Richmond	27 de junio
Derechos y Responsabilidades para los Inquilinos de la Ciudad de Richmond	18 de julio
Navegando el Proceso de Desalojo en la Ciudad de Richmond	29 de agosto
Cómo presentar una petición de Disminución de Renta	26 de septiembre
Manejo de Problemas de Habitabilidad (Orientado al Inquilino)	17 de octubre
Manejo de Problemas de Habitabilidad (Orientado al Propietario)	14 de noviembre



Espacio limitado - Confirmar asistencia hoy:

<https://rentprogram.eventbrite.com>

richmondrent.org/workshops



GRACIAS

Para obtener más información, comuníquese con el Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

Teléfono: (510) 234-7368

Correo electrónico: rent@ci.richmond.ca.us

- ❖ **Solicitar una cita**
- ❖ **Asistir a nuestros talleres**
- ❖ **Visite nuestro sitio web: www.richmondrent.org**
- ❖ **Abierto de Lunes a Viernes**
9:00 de la mañana a las 12:00 de la tarde
y 1:00 a 4:00 de la tarde