

LÍMITE EN AUMENTO DE ALQUILER:

1. En un período de 12-meses, el total de incremento en alquiler no puede exceder 5% más el cambio IPC (IPC es el índice de precios al consumidor, que refleja la inflación general)*, o 10%, lo que sea menor.
2. Máximo de 2 incrementos en alquiler en un periodo de 12 meses (el total no puede exceder el límite de alquiler).

* IPC/ Cambio en el costo de vida

La ley define el costo de vida como “el cambio en el porcentaje de abril 1 del año anterior hasta abril 1 del año actual en la región del Índice de Precios al Consumidor (“IPC”) para la región donde está localizada la propiedad inmobiliaria residencial...Si el índice regional no está disponible, el IPC de California, según lo determine el Departamento de Relaciones Industriales, se aplicarán.” Civ. Code §1947.12(g)(2)

- *Para los condados de Alameda, Contra Costa, Marin, San Francisco y San Mateo: el cambio del IPC regional de 4/1/2019 a 4/1/2020 fue 1.1%; precio máximo actual es **6.1%** (1.1% + 5%) para estos condados.*
 - *Los demás condados del Norte de California: El Departamento de Relaciones Industriales California IPC de 4/1/2019 a 4/1/2020 cambio fue 1%; límite máximo actual es **6%** (1% + 5%) para estos condados.*
3. Si el alquiler de un inquilino se incrementó más de 8.3% o 9%, dependiendo del condado en el que resida, entre 3/15/2019 y aproximadamente 5/2020, el inquilino puede tener derecho a una reducción de alquiler y al reembolso de las cantidades pagadas por encima del 8.3% o 9% después del 1/1/2020.

4. Unidades NO cubiertas por el límite en aumento
 - Hoteles, hostales
 - Dormitorios estudiantiles
 - Instalaciones de cuidado
 - Viviendas subsidiado por el gobierno o vivienda por debajo del mercado donde el alquiler se establece basado en el nivel de ingreso
 - Unidades que están cubiertas por leyes locales con límites más estrictos en alquiler (i.e. unidades cubiertas por leyes de estabilización de alquiler de la ciudad)
 - Unidades en edificios construidas hace menos de 15 años
 - Unidad en un dúplex, si el propietario vive en la otra unidad
 - Vivienda unifamiliar o condominios sin propiedad corporativa. *El propietario debe notificar de esta exención. Si no dar este aviso, ¡límite en aumento aplicará!*

OTRAS NUEVAS LEYES DE VIVIENDA DE ALQUILER:

1. Donde es permitido, aumento de alquiler más de 10% requiere 90 días de aviso por escrito (anteriormente 60 días).
2. Inquilino puede alojar a una persona en riesgo de falta de vivienda como “pensionista”. Se requiere aprobación del propietario.
3. Discriminación basada en Sección 8 y otra asistencia de alquiler es prohibida.
4. Leyes de vivienda justa / leyes laborales ahora incluyen el estado veterano o militar como clase protegida.
5. Leyes de vivienda justa aclaran acerca de: alquiler de corto plazo mostrado en plataforma de alojamiento (e.g. AirBnB).

LO BÁSICO DE CAUSA JUSTA:

1. **"Causa justa para desalojo" significa que el propietario debe especificar una razón válida para desalojar o terminar contrato.**
2. **Estas protecciones aplican solo después de 12 meses de vivir en la unidad o 24 meses si un nuevo inquilino se agregó.**
3. **"Desalojo por falla" y desalojo por "no falla"**
 - a. Causas de "desalojo por falla":

(i) Falla en pagar alquiler	(viii) Incumplimiento de condiciones materiales del contrato (si no cura después de un aviso escrito, o, si no es curable.)
(ii) Molestias	
(iii) Daño a la propiedad	
(iv) Actividad criminal	(ix) Violación del contrato acerca de: subarrendar (si no cura después de aviso escrito)
(v) Usar la unidad para actividades ilegales	(x) Empleado es despedido y la vivienda proporcionada sea parte del empleo
(vi) Rehúsar al propietario a entrar a la propiedad	(xi) Inquilino no se muda después de dar aviso de desalojar voluntariamente.
(vii) Rehúsar renovar contrato con los mismos términos	
 - b. "Causas de desalojo por "no falla":
 - (i) Dueño o miembro de familia tiene intención de ocupar la unidad.
 - (ii) Retiro de la unidad del mercado de alquiler (Ellis Act) *es raro*
 - (iii) Orden del gobierno para desalojar (e.g. problemas unidad ser habitable)
 - (vi) Intención de demoler o renovar sustancialmente la unidad, después de conseguir permisos necesarios
4. **Si "no falla" del inquilino, propietario DEBE pagar reubicación**
 - a. Pago de reubicación debe ser equivalente a un mes de alquiler.
 - b. Pago debe ser dentro de los 15 días de aviso escrito de terminación "sin-falla"
 - c. El propietario puede renunciar al último mes de alquiler en vez de dar reubicación.
 - d. Si el inquilino recibe pago de reubicación y no se sale, el propietario puede recuperar el pago por medio de una demanda de desalojo
5. **Requisitos de Aviso**
 - a. Propietarios *deben* dar aviso por escrito que son cubiertos por las reglas de causa justa y el límite en aumento de alquiler.
 - b. Propietarios *deben* dar aviso a inquilinos de viviendas unifamiliares o condominios sin propiedad corporativa que la unidad no esta cubierta por reglas en límite de alquiler o causa justa. *Si no da este aviso, la vivienda no estara exento.*
 - c. Para alquileres que comienzan o renuevan en o después de 7/1/2020, aviso debe ser un apéndice al contrato o una aviso firmada por el inquilino (inquilinos reciben una copia).
 - d. Para alquileres existentes antes de 7/1/2020, aviso debe ser dado antes de 8/1/2020.

Vivienda NO CUBIERTA por reglas de causa justa:

- Hoteles, hostales
- Dormitorios estudiantiles
- Instalaciones de cuidado
- Viviendas subsidiado por el gobierno o vivienda por debajo del mercado donde el alquiler se establece basado en el nivel de ingreso
- Unidades en edificios construidas hace menos de 15 años
- Unidades que están sujetas a una ordenanza local de causa justa adoptada antes del 9/1/2019
- Vivienda unifamiliar o condominios sin propiedad corporativa. *El propietario debe notificar de esta exención. Si no dar este aviso, ¡límite en aumento aplicará!*
- Propiedades ocupadas por el propietario donde:
 - *inquilino reside en otra unidad de dúplex; o*
 - *inquilino(s) comparten el baño y la cocina con el propietario; o*
 - *no más de dos inquilinos (incluidas las ADU) residen en una propiedad unifamiliar.*

¿TIENE MAS PREGUNTAS? LLAMA O VISITA A NUESTRO SITIO DEL WEB



Project Sentinel

(408) 720-9888 | www.housing.org

Este volante es solamente para uso de información

El Programa de Resolución en Disputas de Project Sentinel ofrece consejería neutral y servicios de mediación, *pero no consejo legal o representación legal*. Para información legal, por favor comuníquese con un abogado o agencia que ofrece servicios de referencia de abogados.