



Una Vacante Provoca Cambios en la Junta de Control de Rentas

Tras cumplir el máximo de dos mandatos de cuatro años, la veterana comisionada Anastasia Foster puso fin a su largo servicio en la Junta en noviembre, y su puesto fue ocupado por Phillis Dudick. La comisionada Dudick, que comienza su primer mandato en diciembre, formó parte del Consejo de Docentes de Annenberg Beach House, es miembro de la junta de la asociación de vecinos NOMA y es miembro activa de Santa Monicans for Renters' Rights. Dudick y la comisionada Kay Ambriz fueron las dos únicas candidatas calificadas para los dos puestos vacantes en la Junta y fueron las primeras en ser nombradas sin necesidad de elecciones tras una modificación de la Carta de Control de Rentas adoptada por los votantes en 2020. Ambriz ya sirve en la Junta después de haber sido nombrada en junio para completar el mandato de un miembro que renunció.

Foster, que fue presidenta de la Junta en dos ocasiones, se incorporó con una pasión por la vivienda asequible y los derechos de los inquilinos. Su entusiasmo ha sido inquebrantable, y sus esfuerzos han dado forma significativa a las políticas que protegen a los inquilinos y promueven la equidad de vivienda en Santa Mónica. Lideró varias revisiones de la ley de control de rentas aprobadas por los votantes, entre ellas la reducción del aumento máximo anual de las rentas del seis al tres por ciento.

Durante el cargo de Foster, la Junta adoptó reglamentos que eliminan el traspaso de recargos de la factura del impuesto a la propiedad a los inquilinos que se mudaron en marzo de 2018 o después, y los limitó a 35 dólares para los demás; exigiendo que los inquilinos sean informados de sus derechos al firmar contratos de arrendamiento, aumentando las cantidades para reducciones de alquiler cuando hay problemas de mantenimiento o cuando se quitan comodidades; y ayudando a luchar contra los inquilinatos corporativos a corto plazo. Aunque su compromiso con la Junta termina, su compromiso con la comunidad continúa. En diciembre, aceptará un nuevo cargo en el Patronato del Santa Monica College.

ADUs: Viviendas Pequeñas con Gran Impacto

Las viviendas accesorias (ADU, por sus siglas en inglés) se conocen con muchos nombres: pisos de abuelita, viviendas para suegros, casas de campo en el patio trasero, unidades secundarias y más. La Legislatura de California declaró que las ADU proporcionan viviendas de alquiler adicionales y son un componente esencial para hacer frente a las necesidades de vivienda del estado. Los recientes cambios en las leyes ADU han provocado un aumento de la construcción en Santa Mónica. En las propiedades

controladas, las nuevas unidades construidas a partir de la conversión son de alquiler controlado, y los propietarios deben presentar una Petición de Registro de Unidad de Alquiler antes de rentar. ADUs creados a través de la construcción totalmente nueva pueden calificar para una exención. En ambos casos, los propietarios deben ponerse en contacto con la Agencia de Control de Rentas.

Desde 2023, la Agencia ha revisado solicitudes de permisos que proponían más de 150 nuevas ADU en propiedades controladas, y algunas de esas solicitudes incluían la eliminación de estacionamiento, almacenamiento u otras comodidades para los inquilinos. Aunque la ley de control de alquileres no permite impedir la eliminación de los servicios, existen dos tipos diferentes de peticiones de reducción que pueden ayudar a compensar algunos de los impactos a los inquilinos existentes.

En caso de pérdida de aparcamiento, trastero u otros servicios básicos, los inquilinos pueden presentar una petición de reducción de renta, que autorizaría un alquiler más bajo de forma permanente o hasta que se restablezca el servicio. También se puede presentar una petición de reducción de renta relacionada con la construcción en determinados casos en los que la actividad de construcción en curso provoque reducciones en los servicios o el mantenimiento o interfiera con la ocupación.

Encontrará más información sobre ambas peticiones en nuestro sitio web. Visite santamonica.gov/rent-control-petitions o escanee el código QR. También puede enviarnos un correo electrónico a rentcontrol@santamonica.gov o llamar a nuestra oficina al (310) 458-8751.

Las Nuevas Leyes Estatales Ayudan a los Inquilinos a Instalarse y a Marcharse de la Vivienda

Encontrar y mudarse a un nuevo apartamento puede vaciar su billetera, como saben los inquilinos recientes. Dos nuevas leyes estatales pretenden facilitar a los inquilinos la búsqueda y el pago de una vivienda. En primer lugar, la AB 2493 prohíbe a los propietarios cobrar a los posibles inquilinos una tarifa de selección a menos que la devuelvan a los solicitantes que no sean seleccionados. Una excepción a esta regla es si el propietario tiene una política de tasas de selección en la cual revisa las solicitudes en el orden en que las recibe. En este caso, la unidad de alquiler iría al primer solicitante cualificado, y no se cobran tasas a los solicitantes que no son considerados.

Una segunda ley, la AB 12, que entró en vigor el 1 de julio de este año, limita el cobro del depósito de seguridad a un mes de alquiler en la mayoría de las propiedades. A menos que el inquilino sea un miembro de las fuerzas armadas, los propietarios, que posean no más de dos propiedades residenciales de alquiler que incluyan colectivamente no más de cuatro unidades totales para alquilar, podrán seguir cobrando dos veces el alquiler mensual, pero sólo si el propietario es una persona física o una sociedad de responsabilidad limitada en la que todos los miembros sean personas físicas. La

reglamentación vigente de control de rentas prohíbe a los propietarios aumentar el depósito una vez cobrado.

Otras dos leyes ayudan a los inquilinos al final de sus arrendamientos. AB 2801, que entra en vigencia el 1 de abril de 2025, requiere que los propietarios proporcionen mejor documentación de la condición de una vivienda antes y después de un arrendamiento para justificar las deducciones del depósito de seguridad. Esto incluye evidencia fotográfica de las reparaciones necesarias y prueba de que se completaron.

Por último, el AB 2347 concede a los inquilinos que se enfrentan a una acción de retención ilícita (desahucio) 10 días para responder al tribunal, excluyendo sábados, domingos y feriados judiciales. Anteriormente, sólo se concedían cinco días. Cualquier inquilino que haya recibido un aviso de desalojo por parte de su arrendador debe buscar asistencia legal inmediata. La Fundación de Ayuda Legal de Los Ángeles en Santa Mónica es un buen lugar para empezar. Es posible que puedan ayudar a los inquilinos que reúnan los requisitos o remitirles a abogados cualificados.

Estos son breves resúmenes de las nuevas leyes estatales. Puede encontrar más información en *California Tenants*, una publicación de fácil lectura del Departamento de Bienes Raíces de California, en nuestro sitio web en santamonica.gov/rent-control-information-by-subject o comunicándose con el Departamento de Asuntos del Consumidor y Negocios al (800) 593-8222.

El Programa POD Está Aceptando Solicitudes

El programa Preserving Our Diversity (POD) proporciona asistencia en efectivo a los residentes de bajos ingresos y a largo plazo de Santa Mónica en apartamentos de alquiler controlado para ayudar a lograr un ingreso mensual mínimo después del alquiler de \$986 para un hogar de una persona o \$1,724 para un hogar de dos personas. Esta asistencia se paga en forma de tarjeta de débito y está destinada a ayudar a los participantes a satisfacer sus necesidades básicas. Usted puede calificar para POD si cumple con TODOS los siguientes requisitos:

1. Tiene al menos 65 años;
2. Se mudó a un apartamento de alquiler controlado en Santa Mónica antes del 1 de enero de 2000;
3. El ingreso bruto anual de su hogar es menos de \$44,150 (1 persona) o menos de \$50,450 (2 personas);
4. Sus ingresos "después del alquiler" son menos de \$986 (1 persona) o menos de \$1,724 (2 personas).

Para obtener más información sobre el programa y presentar una solicitud, visite:

<https://www.santamonica.gov/housing-pod>

Cualquier hogar que califique debe presentar sus solicitudes para el programa POD antes del 15 de enero de 2025 para garantizar la preferencia de solicitud.

Si tiene alguna pregunta sobre el programa, envíe un correo electrónico a la División de Vivienda de la Ciudad al podprogram@santamonica.gov

El Departamento de Planificación Urbana quiere saber su opinión

Si usted es propietario o vive en uno de los distritos multifamiliares de la ciudad (zonas R2, R3 y R4), queremos conocer su opinión sobre el posible aumento de los límites de altura de cercas, muros y setos en el patio delantero. ¡Utilice el código QR para realizar esta breve encuesta con su opinión!

<https://www.surveymonkey.com/r/fencewallhedge>

Seminarios

Foro Propietario-Inquilino 2024

(Foro en inglés)

Lunes 9 de diciembre

De 17:30 a 20:30 horas

Biblioteca Central, 601 Santa Monica Blvd .

Auditorio MLK

Una presentación conjunta de la División de Protección al Consumidor de la Oficina del Fiscal de la Ciudad y Control de Rentas, este popular evento reúne a propietarios y administradores, inquilinos y personal de la ciudad para discutir temas candentes. Los temas de este año incluyen:

1. Mesas redondas sobre temas de propietarios e inquilinos en todo el estado
2. Actualizaciones sobre cambios en las leyes locales
3. Derechos de los inquilinos a reemplazar a los compañeros de habitación
4. Protecciones para los inquilinos durante la construcción
5. Preguntas y respuestas

La asistencia es limitada y se requiere inscripción previa. Para registrarse, escanee el código QR de arriba o visite <https://forms.gle/sVSx8Psg6MBr1zKh6>.

Seminario Para Inquilinos

(Seminario en español para inquilinos) *

Martes 10 de diciembre

6:30 - 8:30 pm

Virginia Avenue Park, 2200 Virginia Ave.

Thelma Terry Bldg.

Este seminario se dirige a los inquilinos para que conozcan los servicios disponibles a través de la oficina de Control de Rentas, tales como las protecciones contra el desalojo, cómo se determinan el alquiler y los servicios, y qué recursos tienen a su disposición para cuestiones relacionadas con los alquileres, los servicios y el mantenimiento. No es necesario inscribirse.

*Nuestro seminario anual para inquilinos en inglés se llevará a cabo como de costumbre en la primavera.

Este seminario está diseñado para que los inquilinos aprendan qué servicios están disponibles a través de la oficina de Control de Rentas, cómo se determinan el alquiler y las comodidades, las protecciones contra el desalojo y qué remedios están disponibles para problemas relacionados con los alquileres, las comodidades y el mantenimiento.