

La Ley de Control de Rentas : un seminario para inquilinos

- 10 de Diciembre, 2024



Presentado por

Emilia Platas – Analista de Información Pública

Dennis Arrue – Coordinador de Información Pública

(310) 458-8751

emilia.platas@santamonica.gov

dennis.arrue@santamonica.gov



Temas

- Visión general del control de rentas
- ¿Cuál es la renta legal?
- Aumentos ilegales de alquiler
- Servicios, mantenimiento y disminución del alquiler
- Protecciones contra el desalojo

Descripción General del Control de Rentas

La Ley de Control de Rentas entró en vigor el 10 de abril de 1979.

Estableció un órgano de gobierno separado del Concejo Municipal y una fuente de financiamiento separada del Fondo General.



Viviendas Sujetas al Control de Rentas

- La mayoría de las viviendas de alquiler en edificios construidos antes del 10 de abril de 1979
- Excepciones principales:
 - La mayoría de las viviendas unifamiliares
 - La mayoría de los condominios
 - La mayoría de las propiedades *ocupadas por el propietario con tres o menos viviendas*
- Utilice la función Buscar un alquiler en nuestro sitio web para ver si una propiedad esta sujeta al control de rentas.



La Ley de Control de Rentas

- Aumentos limitados durante el inquilinato
- Recursos para las situaciones en las que se cobra un alquiler excesivo o se descuida el mantenimiento.
- Protecciones contra el desalojo. Las razones por las que se puede rescindir un arrendamiento son limitadas.
- Se restringe la remoción física o la conversión de unidades de alquiler controladas.



No será
nuestro
enfoque hoy

CUESTIONES DE LA LEY ESTATAL

- Devolución de la fianza
- El derecho de un arrendador a entrar en la vivienda de inquilino
- Procedimientos de desahucio

Para obtener más información, lea:

Inquilinos de California: Guía de derechos y responsabilidades de inquilinos y propietarios residenciales

CUESTIONES RELACIONADAS CON EL CÓDIGO MUNICIPAL

- Acoso de inquilinos
- Reubicación permanente y temporal
- Violaciones del código de construcción
- Alquileres a corto plazo
- Ordenanza residencial no-fumar





¿Qué es la Renta Legal?



City of
**Santa
Monica**

Renta Máxima Permitida (MAR) vs Renta Legal Máxima (MLR)

Renta Máxima Permitida

+ Traspaso de la cuota de inscripción

+ Recargos permitidos

= Renta Máxima Legal



City of
**Santa
Monica**

Cómo se determina el MAR

Arrendamientos antes del 1/1/99

El MAR se basa en el alquiler vigente el 10 de abril de 1978, más todos los aumentos posteriores aprobados por la Junta o permitidos por la Ley de Control de Rentas.

Arrendamientos posteriores al 1/1/99

El MAR se basa en el alquiler inicial cobrado al comienzo del arrendamiento, más todos los aumentos posteriores aprobados por la Junta o permitidos por la Ley de Control de Rentas.



City of
**Santa
Monica**

Comprobar el MAR de una unidad

- La Agencia de Control de Rentas realiza un seguimiento del MAR de todas las viviendas controladas.



Rent Control in Santa Monica

Information on this page is intended to assist property owners and tenants to understand their rights and responsibilities under the Santa Monica rent control law. Included here are links to important information about registration of property ownership and new tenancies, rent adjustment petitions, exemptions, and searchable property records - including the Look Up a Rent tool for finding the Maximum Allowable Rent (MAR) of any controlled unit.

Jump to Section:

[Top Resources](#) | [FAQ](#)

Top Resources

Look Up a Rent

Search our database by property address to find the current MAR for a unit.

Document Portal

Searchable database of scanned documents by property

Apartment Listing Service

Post vacant units or see available rentals

Forms to Register Tenancies, Amenities, and Ownership Information

Understand when registration is

Petition Forms and Instructions

Tenants and owners may file petitions to resolve disputes or adjust rents.

Exemption Applications and Instructions

Owners of certain types of properties may apply to the Rent Control Board for exemption.



[Programs](#) | [Services](#) | [Getting Around](#) | [Art, Culture & Fun](#) | [Businesses](#) | [Your City Hall](#)

MAR (Maximum Allowable Rent) Database

Select Language

The MARs available here are updated nightly and were last revised on January 31 and updates are expected to resume soon. We strive to provide information that is accurate, reliable, and complete. However, information in this program regarding the MAR for an individual unit may not be up-to-date due to a change in tenancy or the issuance of a Board decision, and there is necessarily a delay between when those changes occur and when the new MAR is entered in this program.

In most cases, MARs are based on rents reported by current or past property owners that have not been independently verified. Thus, we provide this information as a convenience only; it is not legally binding on landlords, tenants, or the Rent Control Agency.

The MARs listed presume the owner is in compliance with the Rent Control Charter Amendment (Article XVIII of the City Charter) and the Rent Control Regulations promulgated thereunder. In addition to these MARs, a tenant's rent can include applicable Rent Control registration fees or surcharges (Community College Bond, Unified Schools Bond, Stormwater Management User Fee, Clean Beaches & Ocean Parcel Tax, and School District Parcel Tax).

Finally, some rental units are temporarily exempt from the Rent Control Law. Because this page is for the lookup of MARs for controlled units, a \$0 MAR in most cases is used to indicate an exempt unit. For information on units with a \$0 MAR, please call Rent Control at 310-458-8751 and ask to speak with an Information Analyst.

To get the most current information about a controlled unit's MAR, to determine a unit's exempt status, or to get a written list of the MARs for a given property, please call us at (310) 458-8751 or visit Room 202 of City Hall at 1685 Main Street, Santa Monica, California.

List of Santa Monica Street Names

Street Number: Street Name:

EXAMPLES:

Street Number: 624 Street Name: Lincoln Blvd

Street Number: 2012 Street Name: 10th St

Street Number: Street Name: Colorado Ave



City of
**Santa
Monica**

Cuota de inscripción/registro

- La Junta de Control de Rentas cobra a los propietarios una cuota de registro anual por las unidades controladas.
- Siempre y cuando un propietario pague la tarifa actual a tiempo (generalmente antes del 1 de agosto), el 50% de la tarifa de registro puede transferirse a cada inquilino al incluir \$9.50 adicionales por mes en los alquileres.

MAR

+ Traspaso de la cuota de inscripción

+ Recargos permitidos

Renta Máxima Legal



City of
**Santa
Monica**

Recargos permitidos

- Esto solo se aplica a los arrendamientos que comenzaron antes del 1 de marzo de 2018.
- Los recargos permitidos se basan en la factura de impuestos a la propiedad de los propietarios. Estos costos pueden dividirse entre las unidades de una propiedad y transferirse a los inquilinos.
- Los recargos por arrendamientos existentes tienen un límite del 4% del MAR o \$35, lo que sea menor.
- Los recargos no se pueden transferir para nuevos arrendamientos a partir del 1 de marzo de 2018, o si un edificio se vendió o se reevaluó su valor después de esa fecha.

MAR
+ Traspaso de la cuota de inscripción
+ Recargos permitidos
Renta Máxima Legal



City of
**Santa
Monica**

Factura de Impuestos a la Propiedad

- Este ejemplo de una factura de impuestos sobre la propiedad enumera los términos utilizados para los costos específicos tal como aparecen en una factura de impuestos sobre la propiedad (en negrita y etiquetados 5a a 5e).
- Los propietarios deben proporcionar una copia de la factura de impuestos a los inquilinos con su aviso de aumento de alquiler para pasar la mayoría de los recargos.

2021		ANNUAL SECURED PROPERTY TAX BILL		2021	
		SECURED PROPERTY TAX FOR FISCAL YEAR JULY 1, <u>2021</u> TO JUNE 30, 2022			
PROPERTY IDENTIFICATION		DETAIL OF TAXES DUE FOR 4200-000-000			
ASSESSOR'S ID NO.: 4200-000-000		AGENCY	RATE	AMOUNT	
OWNER OF RECORD AS OF JANUARY 1, <u>2021</u>		General Tax Levy		All Agencies	
MAILING ADDRESS		VOTED INDEBTEDNESS			
OWNER NAME		City-Santa Monic		000.00	
MAILING ADDRESS		Metro Water Dist		000.00	
CITY, STATE ZIP CODE					
PASS THROUGH ONLY LINES MARKED IN BOLD ►		5a ►	COMMNTY COLLEGE	0,000.00	
		5b ►	UNIFIED SCHOOLS	0,000.00	
		DIRECT ASSESSMENTS			
		5c ►	SMMUSD-MEAS-R	439.41	
		Flood Control		000.00	
		County Park Dist		000.00	
		Trauma/Emerg Srv		000.00	
		LA West Mosq Ab		000.00	
		5d ►	SM STRMH2O FEE	000.00	
		5e ►	SM CLN BEACH TAX	000.00	
PROPERTY LOCATION AND/OR PROPERTY DESCRIPTION		TOTAL TAXES DUE		\$ 0,000.00	
1234 ANYSTREET, SANTA MONICA		FIRST INSTALLMENT TAXES		\$ 0,000.00	
Tract #00000 Lot 0		SECOND INSTALLMENT TAXES		\$ 0,000.00	



City of
**Santa
Monica**

Ajuste General al MAR

- El propósito del AG es proporcionar a los propietarios un rendimiento justo.
- El AG se basa en el 75% del cambio porcentual en el Índice de Precios al Consumidor (IPC) para el área de Los Ángeles durante los 12 meses que terminaron en marzo.
- El AG para este año fue 3%. El del año entrante aún no se ha determinado. Pero sabemos que tendrá un límite del 3%.
- Si la unidad califica y con la debida notificación por escrito, el AG se puede implementar a partir del 1 de septiembre de cada año.
- Si los propietarios no implementaron una AG anterior, no caduca y se puede implementar prospectivamente con la debida notificación.



City of
**Santa
Monica**

El aviso de aumento de alquiler



City of
**Santa
Monica**

NOTICE OF CHANGE IN TERMS OF TENANCY – 2022 ADJUSTED G.A.

TO: _____
 tenant(s) in possession
 _____, Santa Monica, CA _____
 address unit number zip code

According to Santa Monica Rent Control Charter Amendment Section 1805(a)(4), approved by voters in the November 8, 2022 election, you are hereby notified that thirty days after serving you with this notice, the monthly rent for the unit you occupy will be changed as indicated below.

A OLD MAR - Enter the 2021-2022 Maximum Allowable Rent (MAR) ① \$ _____ .00
 Use amount in Col.1 on AGA MAR Report. Do not include fees, surcharges, or MAR as of 9/1/2022.

ADJUSTED GENERAL ADJUSTMENT (AGA)

- Not applicable if the tenancy started September 1, 2021 or after.
- If Line ① is \$2,312 or less, multiply amount on Line 1 by 0.008 (0.8%).
- If Line ① is \$2,313 or more, enter \$19 ② \$ _____

NEW MAR – Add Lines 1 and 2: Enter the New 2023 MAR (round up 50¢ and above) ③ \$ _____ .00

B RENT CONTROL FEE PASS-THROUGH - \$9.50 (or \$0.00 if fee waiver is in effect) ④ \$ _____

C SURCHARGES FROM PROPERTY TAX BILL*

- Do not include if tenancy began or property was reassessed on or after 3/1/18

Line Item on 2021 Tax Bill*	Amount		Enter Total # of Units on Property	\$ Annual Per Unit	Monthly	\$ Monthly Per Unit
5a Community College Bond ¹		÷			÷12	
5b Unified Schools Bond ¹		÷			÷12	
5c School District Parcel Tax ²		÷			÷12	
5d Stormwater Management User Fee ¹		÷			÷12	
5e Clean Beaches & Ocean Parcel Tax ¹		÷	Subtract # of unit(s) with waiver(s)		÷12	
*If you gave a notice to the tenant to pay surcharges anytime in 2022, use the same 2021 Tax Bill. If you did not give notice to the tenant to pay surcharges in 2022, use the 2022 Tax Bill for a February 2023 increase.				5f Total (5a,5b,5c,5d,5e)		
				5g Multiply Line ③ by 0.04 (4%)		
				Enter only one of 5f, 5g or \$35, whichever is less ⑤		

D NEW MAXIMUM LAWFUL RENT: Add Lines ③ + ④ and ⑤ \$ _____

The undersigned hereby verifies that the 2022–2023 Santa Monica Rent Control registration fees, as well as all past fees and penalties, were paid in full by August 1, 2022, as required by Regulation 11200. The undersigned further certifies that this unit and the property's common areas are not subject to any uncorrected citation or notice of violation of any state or local housing, health or safety law issued by a government official or agency.

By: _____ / _____
 print owner/agent name signature of owner/agent

 Date: _____
 address of owner/agent

When it is permissible to pass through these taxes, a copy of the property tax bill must be provided to the tenant. Amounts for the Community College Bond, Unified School Bond, Stormwater Management User Fee, and Clean Beaches & Ocean Parcel Tax may change each January. See Regulations 3105, 3106, 3108 and 3120.

¹ On the 2021 tax bill, this is a flat fee of \$439.41 ("SMMUSD-MEAS-R" on tax bill). See Regulation 3109.

Exenciones de Ciertos Recargos

Exenciones de la cuota de registro/inscripción

1-Inquilinos mayores de edad de muy bajos ingresos

2-Inquilinos discapacitados de muy bajos ingresos

- Si se aprueba una exención de cuotas, no se cobran cuotas de registro por la vivienda que ocupa el inquilino y, por lo tanto, no se puede transferir ningún recargo de la cuota al inquilino de la unidad.

Exención del recargo del impuesto sobre parcelas para playas y océanos limpios

Los inquilinos de muy bajos ingresos pueden solicitar una exención de este recargo para sus viviendas.

- Si se emite una exención, este impuesto predial no se le cobra al dueño para esa unidad y el recargo no se puede incluir en la renta del inquilino.



¿Preguntas?



City of
**Santa
Monica**



Aumentos ilegales de alquiler



City of
**Santa
Monica**

Cargos Por Servicios Adicionales

- Los servicios adicionales solo se pueden agregar de mutuo acuerdo.
- Hay requisitos específicos que difieren para los arrendamientos anteriores al 1/1/99 y posteriores al 1/1/99.
- Cobrar por servicios adicionales sin un acuerdo adecuado puede constituir el cobro de un exceso de alquiler.



Servicios adicionales: Arrendamientos anteriores al 1/1/99

- El propietario y el inquilino pueden negociar un "acuerdo por separado" para un alquiler mensual de servicios que no son "servicios básicos".
- Requisitos del acuerdo por separado:
- Debe negociarse por separado del contrato de alquiler.
- Debe contener términos comparables a los de acuerdos similares en el mercado no regulado.
- La existencia continuada del acuerdo no es una condición del arrendamiento.
- El incumplimiento o la rescisión del acuerdo no es motivo de desalojo.



City of
**Santa
Monica**

Servicios adicionales: Arrendamientos posteriores al 1/1/99

- Limitado solo a:
 - Estacionamiento/Garaje
 - Almacenamiento
 - Derecho a tener una mascota
- Requisitos:
 - Debe ser el resultado de una negociación en condiciones de plena competencia sin presión sobre el inquilino para que acepte el servicio.
 - El importe pagado por el servicio debe ser comparable a los acuerdos legales en el mercado no regulado.
 - El propietario debe registrar el monto inicial cobrado
 - para el servicio con la Junta, cuyo monto es
 - agregó el MAR.



City of
**Santa
Monica**

Ocupantes Adicionales

- Ninguna disposición en la Ley de Control de Rentas permite a los propietarios cobrar tarifas adicionales simplemente por tener un ocupante adicional.
- El derecho de un inquilino a subarrendar su unidad o tener invitados generalmente está controlado por los términos de su contrato de alquiler. Las violaciones de los términos del contrato de alquiler podrían ser motivo de desalojo.
- El Código Municipal prohíbe un desalojo basado en la adición de ocupantes si se debe a: matrimonio; pareja de hecho (si está debidamente registrada); o nacimiento, adopción o cambio de custodia legal de un niño.
- Si un inquilino subarrienda y ya no reside permanentemente en la vivienda, el propietario puede tener derecho a aumentar el alquiler.



City of
**Santa
Monica**

Costos de Servicios Públicos

- Cuando una unidad se mide por separado y el inquilino paga directamente a la compañía de servicios públicos, se le podría exigir al inquilino que pague los costos de los servicios públicos.
- Si una propiedad tiene medidor maestro y el contrato de arrendamiento requiere que el inquilino pague una parte de la factura mensual de servicios públicos, el propietario debe especificar el monto exacto en dólares al comienzo del arrendamiento.



City of
**Santa
Monica**

Inquilinos No en Ocupación

- Se supone que las unidades de alquiler controlado se utilizan como la dirección de retorno habitual para los inquilinos.
- Si un propietario cree que un inquilino ya no reside permanentemente en la unidad, puede presentar una petición ante la Junta para aumentar el alquiler a un alquiler comparable a precio de mercado.
- Una decisión a favor del propietario no es motivo de desalojo.



City of
**Santa
Monica**

Reclamaciones por exceso de alquiler

- Inquilinos (o subinquilinos) que creen que se les han cobrado cantidades que exceden lo permitido por la Ley de Control de Rentas pueden presentar quejas por exceso de alquiler.
- Para iniciar el proceso, el inquilino debe presentar una demanda por escrito al propietario solicitando el reembolso. El propietario tiene 30 días para responder.
- Si un Examinador de Audiencias determina que se ha cobrado alquiler excesivo, el inquilino estará autorizado a retener el alquiler hasta que se haya recuperado el monto en exceso.
- La Junta de Control de Rentas solo puede emitir indemnizaciones por el exceso de alquiler cobrado en los 36 meses anteriores. Los intereses y las multas se pueden incluir en el monto de una indemnización.



Preguntas?



City of
**Santa
Monica**



City of
**Santa
Monica**

**Servicios,
Mantenimiento y
Reducciones de
Alquiler**

Los propietarios están obligados a mantener la propiedad, amenidades básicas, y servicios de vivienda

- Las comodidades y los servicios de vivienda que se proporcionaron en la fecha de alquiler base, así como los requeridos por la ley, deben continuar manteniéndose y proporcionándose.
- Algunos ejemplos son:
 - Aparcamiento
 - Electrodomésticos
 - El derecho a tener compañero de cuarto
- Incluye servicios y amenidades de vivienda en áreas comunes, como jardinería, lavandería, sala de recreación, piscina, etc.
- Los propietarios deben mantener las condiciones de una unidad.
- Algunos ejemplos de mantenimiento son:
 - Fugas de agua
 - Pintura desgastada
 - Suelo
 - Ventanas o puertas rotas
 - Telas metálicas
 - Infestación de insectos o animales
 - Calefacción
 - Plomería
 - Detectores de humo
 - Contadores
 - Lechada



City of
**Santa
Monica**

Petición de Reducción de Renta

- Los inquilinos pueden solicitar una reducción del alquiler cuando un propietario reduce o elimina las comodidades básicas o los servicios de vivienda; o no realiza las reparaciones necesarias.
- Las disminuciones se calculan desde el momento en que se presenta la petición.
- Las disminuciones de alquiler permanecen vigentes hasta que se realicen reparaciones o se restablezcan las comodidades o los servicios de vivienda.



City of
**Santa
Monica**

Disminución de renta por la construcción

- Se puede otorgar cuando una unidad es inhabitable debido a la construcción, cuando la construcción reduce sustancialmente un servicio de vivienda o cuando la construcción interfiere con la capacidad de un inquilino para ocupar la unidad como residencia.
- No se autoriza ninguna disminución por impactos inevitables en la construcción causados por reparaciones o mantenimiento necesarios, a menos que:
 - La construcción se lleva a cabo de manera irrazonable, o
 - La construcción tarda un tiempo excesivamente largo en completarse
 - La Regulación 4400 establece un rango de disminución para muchos problemas posibles.
 - Las disminuciones se calculan en función del momento en que surgieron los problemas.
- Servicio de mediación disponible.



¿Preguntas?



City of
**Santa
Monica**

—

Protecciones Contra el Desalojo



City of Santo Domingo



Protecciones Contra El Desalojo

- Los desalojos "por culpa" del inquilino incluyen:
 - Impago del alquiler
 - Violar una condición importante del contrato de alquiler
 - Causar daños sustanciales o una molestia sustancial
 - Negar el acceso legal a la unidad de alquiler
- Los desalojos "sin culpa" incluyen:
 - Ocupación por el propietario
 - Retirada de un inmueble del negocio de alquiler de viviendas (Ley Ellis)
 - Permiso de remoción
 - Para la mayoría de los desalojos "sin culpa", hay requisitos específicos que deben cumplirse, incluido un requisito en el Código Municipal para el pago de beneficios de reubicación a los inquilinos desplazados.
- En algunos casos, se requiere una oportunidad por escrito para corregir
- La finalización de un contrato de arrendamiento no es una causa justa para el desalojo.



Desalojo por Ocupación del Propietario

- El propietario debe ser una persona física con una participación del 50% o más, pero el propietario puede desalojar a un pariente cercano.
- Limitado a una unidad. No se puede usar si un propietario ya tiene posesión de una unidad.
- Existen restricciones específicas en la selección de una unidad.
- La reubicación permanente debe pagarse al inquilino.

Si recibe un aviso de desalojo por ocupación del propietario, ¡llámenos!



La Ley Ellis

- Una ley estatal que permite a los propietarios retirarse del negocio de viviendas de alquiler y desalojar a los inquilinos.
- Los arrendamientos terminan en 120 días o en un año.
- Es posible que el retiro no se complete durante el plazo del contrato de arrendamiento de un inquilino.
- Las unidades de condominio individuales no pueden ser retiradas.
- La Ordenanza de la Ciudad proporciona protección adicional contra el desalojo sin culpa para educadores y estudiantes durante el año escolar.
- Los beneficios de reubicación deben pagarse a los inquilinos que están siendo desalojados.
- Los inquilinos desplazados que califican por ingresos pueden tener prioridad para las opciones de vivienda asequible en la ciudad.
- La propiedad vuelve al control de alquileres si se vuelve a alquilar.
 1. Los inquilinos desplazados pueden regresar a la propiedad si el propietario vuelve a alquilar dentro de los diez años.
 2. Si el propietario vuelve a alquilar dentro de los cinco años, el alquiler está restringido.

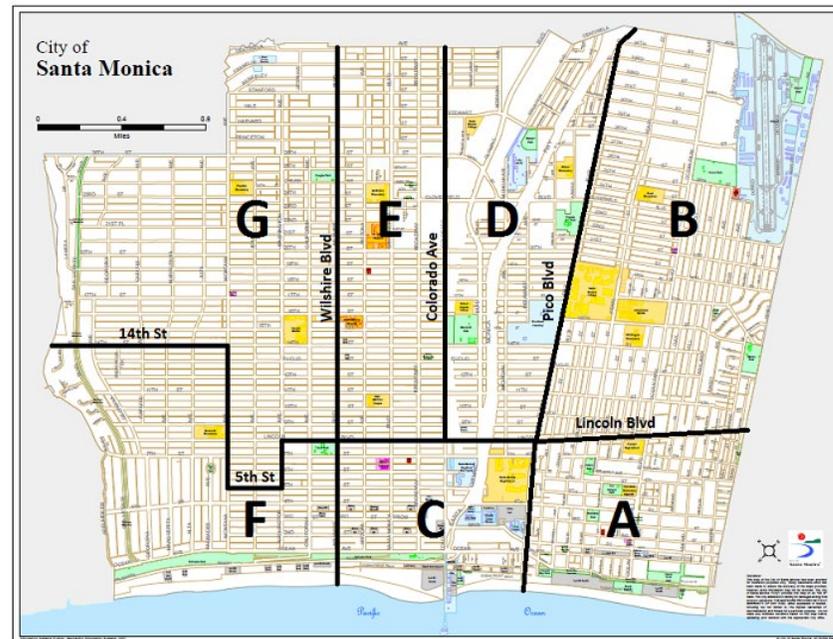


City of
**Santa
Monica**

Acuerdos de compra

- Las compras son voluntarias y son diferentes de las tarifas de reubicación permanente.
- Los arrendadores deben dar al inquilino un aviso por escrito de sus derechos.
 - El derecho a no celebrar un acuerdo de compra
 - El derecho a consultar con un abogado y/o el RCB antes de firmar
 - El derecho a cancelar el acuerdo en cualquier momento hasta 30 días después de la firma

City Area	Units	Average \$
A	3	\$58,333
B	6	\$32,667
C	0	
D	4	\$34,488
E	4	\$54,075
F	2	\$62,500
G	5	\$38,730
Total	24	\$43,496



Unit Size	# Filed	Average \$
0 Bedroom	3	\$42,217
1 Bedroom	9	\$27,510
2 Bedrooms	9	\$56,683
3(+) Bedrooms	3	\$53,333
Total	24	\$43,496



City of
**Santa
Monica**

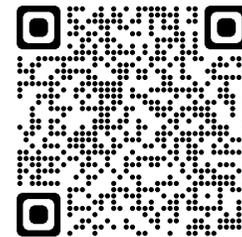
¿Preguntas?



City of
**Santa
Monica**

¿Que sigue?

- Publicaremos esta presentación en la página de Seminarios y Boletines de nuestro sitio web.
- La próxima reunión de la Junta de Control de Alquileres es el jueves 11 de diciembre a las 7:00 p.m. en el Salón del Consejo del Ayuntamiento.
- Para más información:
 - Llame: (310) 458-8751
 - Email: rentcontrol@santamonica.gov
 - Sitio web: santamonica.gov/rentcontrol





City of
**Santa
Monica**

¡Gracias!