



¡Para todos los inquilinos y arrendadores de Glendale!

NUEVA LEY SOBRE LAS VIVIENDAS DE ALQUILER

Importante nueva ley sobre viviendas de alquiler para todos los Residentes y Propietarios de Glendale.

Preguntas y Respuestas



1. ¿Cuándo entra en vigor la nueva Ordenanza y cómo afecta a mi alquiler?

La fecha de entrada en vigor de la Ordenanza es el 14 de marzo de 2019. Sin embargo, el 1 de abril de 2019, los alquileres de todas las unidades no exentas y las unidades construidas el 1 de febrero de 1995 o antes deben ser devueltas a los niveles de Alquiler Base establecidos por la Ordenanza de Congelación de Alquileres 5919. El Alquiler Base se define como el monto del alquiler cobrado el 18 de septiembre de 2018 más cualquier aumento de alquiler legal de hasta el 5%. Cualquier aumento de alquiler posterior que exceda del 7% del alquiler en los últimos 12 meses puede estar sujeto a pagos de reubicación. Además, el primer aviso de aumento de alquiler después del 14 de marzo de 2019 debe incluir una oferta de un mínimo de 12 meses de contrato de arrendamiento.

2. ¿Qué sucede si recibí un aumento del alquiler a partir del 1 de marzo de 2019?

Si usted recibió un aumento de alquiler entregado de forma legal a partir del 1 de marzo de 2019, será responsable de pagar el nuevo monto del alquiler para el mes de marzo de 2019.

3. ¿Qué ocurre si ya estoy bajo un contrato de arrendamiento de un año?

Los términos de su contrato de arrendamiento actual no cambian. Después de que caduque un contrato de arrendamiento existente, si el arrendador propone aumentar el alquiler, el arrendador debe ofrecer un nuevo contrato de conformidad con el Programa de Derechos de Alquiler de Glendale.

4. ¿Están los aumentos de alquiler limitados por la nueva Ordenanza?

No, no hay límite a la cantidad en que los arrendadores pueden aumentar los alquileres. Sin embargo, pueden activarse ciertos requisitos de pago por reubicación para un aumento del alquiler por encima del 7% durante un período de 12 meses.

5. ¿Cómo se consideran los aumentos de alquileres múltiples en relación con el desencadenante de reubicación del 7%?

El total de los aumentos del alquiler no puede exceder del 7% sin desencadenar la reubicación. El 7% se calcula como la suma acumulada de todos los aumentos del alquiler de los doce meses anteriores.

Para más preguntas frecuentes, visite GlendaleCA.gov/Rent



Inquilinos y Arrendadores de Glendale

Español

PROGRAMA DE DERECHOS DE ALQUILER DE GLENDALE

El Ayuntamiento de Glendale ha adoptado la **Ordenanza N.º 5922** que establece nuevos derechos y responsabilidades entre los arrendadores residenciales y los inquilinos en Glendale. La Ordenanza brinda mayor protección a los inquilinos al expandir el programa existente de Desalojo por Causa Justa y al agregar dos nuevos elementos al programa que consisten en un Programa de Derecho de Arrendamiento y de Reubicación del Arrendatario.

Los cambios del programa consisten en lo siguiente:

Derecho de Arrendamiento:

- Los arrendadores deben ofrecer a los inquilinos un contrato de arrendamiento mínimo de un año en el momento de un aumento del alquiler.

Desalojo por Causa Justa:

- Debido a que las ofertas de arrendamiento ahora son obligatorias según el programa Derecho de Arrendamiento, la exención de ofrecer un contrato de un año bajo el Desalojo por Causa Justa fue derogada.

Reubicación:

- El arrendador debe pagar los beneficios de reubicación cuando un inquilino abandona una unidad en respuesta a un aumento del alquiler de más del 7% en un período de doce meses.

DISPOSICIÓN DE REDUCCIÓN DEL ALQUILER DE LA NUEVA ORDENANZA

A partir del 1 de abril de 2019, los alquileres de todas las unidades no exentas se deben revertir a los niveles de alquiler vigentes el 18 de septiembre de 2018, más cualquier aumento de alquiler legal durante el período de congelación de alquileres que finaliza el 27 de febrero de 2019. Cualquier aumento del alquiler subsiguiente por encima del 7% del alquiler en los últimos 12 meses puede estar sujeto a pagos de reubicación. Las disposiciones de reducción del alquiler no se aplican a las unidades construidas después del 1 de febrero de 1995.

EXCEPCIONES: Los siguientes están exentos de **TODOS** los parámetros del programa.

Viviendas Unifamiliares • Condominios o Casas Adosadas • Dúplex

Unidades Subvencionadas por el Gobierno (Sección 8) • Viviendas Accesorias (ADU)

Si mi unidad es una...

Casa unifamiliar, dúplex, casa adosada, condominio, vivienda accesoria

- Exento de Desalojo por Causa Justa
- Exento del Derecho de Arrendamiento
- Exento de Asistencia por Reubicación

Todas las unidades no exentas construidas después del 1 de febrero de 1995

- Sujeto al Desalojo por Causa Justa → El desalojo no causado por el inquilino está sujeto a asistencia por reubicación → Reubicación = 2 x HUD FMR más \$1,000**
- Sujeto al Derecho de Arrendamiento → El arrendador debe ofrecer un contrato de arrendamiento mínimo de 12 meses con el aumento de renta propuesto → El arrendador debe proporcionar un contrato de renovación de 12 meses como mínimo, 90 días antes de la fecha de vencimiento del contrato actual
- Exento de Asistencia por Reubicación

Lotes que consisten de 3-4 unidades

- Sujeto al Desalojo por Causa Justa → El desalojo no causado por el inquilino está sujeto a asistencia por reubicación → Reubicación = 2 x HUD FMR más \$1,000**
- Exento del Derecho de Arrendamiento
- Elegible para Asistencia por Reubicación*
 - Para aumentos en el alquiler de un 7% o menos en un período de 12 meses → Sin reubicación: el inquilino puede aceptar un aumento del alquiler o desocupar la unidad
 - Para aumentos en el alquiler de más del 7% en un período de 12 meses → Reubicación = 3 x Alquiler Actual
- Requiere una Reducción de Alquiler el 1 de abril de 2019*

Lotes que consisten de 5+ unidades

- Sujeto al Desalojo por Causa Justa → El desalojo no causado por el inquilino está sujeto a asistencia por reubicación → Reubicación = 2 x HUD FMR más \$1,000**
- Sujeto al Derecho de Arrendamiento → El arrendador debe ofrecer un contrato de arrendamiento mínimo de 12 meses con el aumento de renta propuesto → El arrendador debe proporcionar un contrato de renovación de 12 meses como mínimo, 90 días antes de la fecha de vencimiento del contrato actual
- Elegible para Asistencia por Reubicación*
 - Para aumentos en el alquiler de un 7% o menos en un período de 12 meses → Sin reubicación: el inquilino puede aceptar un aumento del alquiler o desocupar la unidad
 - Para aumentos en el alquiler de más del 7% en un período de 12 meses → Es el ingreso familiar del inquilino de más del 130% del AMI? **
 - SÍ → El inquilino califica para reubicación *modificada* → Reubicación = 3 x Alquiler Propuesto
 - NO → El inquilino califica para reubicación *completa* → Reubicación = Años de ocupación x Alquiler Propuesto
- Requiere una Reducción de Alquiler el 1 de abril de 2019*

0-3 años	Alquiler Propuesto x 3
3-4 años	Alquiler Propuesto x 4
4-5 años	Alquiler Propuesto x 5
5+ años	Alquiler Propuesto x 6

Derecho de Arrendamiento

Requiere que los arrendadores que poseen propiedades no exentas ofrezcan una opción de arrendamiento mínimo de un año (12 meses) a todos los inquilinos al momento del aumento del alquiler. Dentro de los 14 días siguientes, el inquilino debe notificar al arrendador de su rechazo del contrato de arrendamiento. La falta de respuesta por parte del inquilino se considera rechazo de la oferta de arrendamiento. Si el contrato de arrendamiento es rechazado, el arrendador y el inquilino pueden negociar un contrato de arrendamiento de mes a mes o de otro tipo.

Oferta Inicial de Arrendamiento: cuando un arrendador presenta a un inquilino el primer aumento del alquiler a partir del 14 de marzo de 2019, debe ofrecer un contrato de arrendamiento mínimo de un año y una notificación por escrito de los derechos del inquilino a la asistencia por reubicación al notificar un aumento del alquiler.

Ofertas Subsiguientes: cuando un arrendador y un inquilino están negociando un nuevo contrato de arrendamiento, el arrendador debe ofrecerle al inquilino un contrato de arrendamiento por un año completo.

- Si el inquilino acepta la oferta de arrendamiento, el arrendador debe ofrecerle al inquilino un nuevo contrato de renovación por un año 90 días antes de la expiración de ese contrato existente.
- Si el inquilino rechaza la oferta de arrendamiento y celebra un contrato de mes a mes, el arrendador debe ofrecer un nuevo arrendamiento mínimo de un año en el momento del primer aumento del alquiler después del primer aniversario del rechazo.

Desalojo por Causa Justa

La Ordenanza de Desalojo por Causa Justa protege a los inquilinos del desalojo que no figuran como una de las 12 razones legales descritas en la Ordenanza. Las razones para el desalojo y otras cuestiones relacionadas con la terminación de una tenencia se pueden encontrar aquí: glendaleca.gov/justcause.

Cualquier desalojo no causado por el inquilino está sujeto a la asistencia por reubicación calculada a una tasa de:
*2 x Alquiler Justo de Mercado del HUD más \$1,000.***

Asistencia por Reubicación

Bajo ciertas condiciones, los inquilinos pueden ser elegibles para asistencia por reubicación. Cuando corresponda, los arrendadores pagarán la mitad de la tarifa de asistencia por reubicación a más tardar 5 días hábiles después de recibir una notificación por escrito de que el inquilino tiene la intención de desalojar la unidad de alquiler y la otra mitad de la tarifa de reubicación a más tardar 5 días hábiles después de que el inquilino haya desocupado la unidad.

Para obtener más información o una copia de la Ordenanza, visite la página web informativa del Ayuntamiento en GlendaleCA.gov/Rent.

Si después de leer este aviso, todavía tiene preguntas sobre la nueva Ordenanza, envíe un correo electrónico a Rent@GlendaleCA.gov o llame al **(818) 548-3926**.

Disposición de Acumulación

Permite a los arrendadores guardar cualquier aumento de alquiler no utilizado y aplicarlo a futuros aumentos del alquiler.

- El total acumulado no puede exceder del 21%.
- Los arrendadores no pueden usar la cantidad acumulada para aumentar el alquiler más del 15% en un período de 12 meses sin desencadenar la reubicación.

*Solo aplica si las unidades se construyeron el 1 de febrero de 1995 o antes.

** El Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano (HUD) publica anualmente el Ingreso Medio por Área (AMI) y el Alquiler Justo del Mercado (FMR). Para información adicional visite, GlendaleCA.gov/Rent