



CIUDAD DE CUDAHY

ORDENANZAS DE ESTABILIZACIÓN DE RENTAS Y PROTECCIÓN DE INQUILINOS

Si tiene alguna pregunta relacionada con este panfleto o necesita ayuda sobre un asunto relacionado, póngase en contacto con

Lorena Cardenas
lcardenas@cityofcudahyca.gov
or 323-282-5585 ext. 299

El 6 de junio de 2023, la ciudad de Cudahy adoptó las ordenanzas n. 736 y 737, que añaden el capítulo 5.13 (Estabilización de Renta) y el capítulo 5.14 (Protecciones del Inquilino). Estos capítulos tienen por objeto regular los aumentos máximos anuales de los alquileres respecto a los establecidos en la legislación estatal y regular los motivos justificables de desalojo y expandir las protecciones de los inquilinos respecto a las establecidas por el Estado.

ASPECTOS DESTACADOS DE LA ESTABILIZACIÓN DE RENTAS

Aumentos de Renta Permitidos:

- Limita los aumentos anuales de la renta para "unidades de renta cubiertas" por no más del cambio del Índice de Precios al Consumidor (Inflación), o bien por el 3%, cualquiera que sea menor.
- Solamente un (1) aumento en cualquier período de 12 meses con un aviso por escrito de 30 días.

Unidades Cubiertas / Excepciones:

- Esto corresponde a todas las unidades residenciales de renta, excepto aquellas expresamente exentas, incluyendo, entre otras, las siguientes:
- Unidades construidas después del 1 de febrero de 1995; viviendas unifamiliares y condominios; y propiedades con hasta 2 unidades que están ocupadas por el propietario (el propietario vive en una de las unidades).

Trasposos de Mejoras Capital:

- Los propietarios pueden traspasar (cobrar a los inquilinos) hasta el 50 % de los costos de mejoras capital elegibles.
- Los costos de traspaso de mejoras capital elegibles incluyen, entre otros, el reemplazo de sistemas eléctricos y de plomería que requieren un permiso de construcción.
- El cargo de traspaso no deberá exceder el 5% de la renta del inquilino.
- El propietario debe presentar una solicitud a la ciudad y un aviso por escrito a los inquilinos antes del comienzo de cualquier cargo traspaso de mejora capital.

Proceso de Petición de Rendimiento Justo:

- Establece un proceso para que un propietario pueda solicitar un ajuste de renta de rendimiento justo.
- El propietario debe brindar un aviso por escrito a los inquilinos antes de cobrar un aumento aprobado.

Registro de Unidad de Renta:

- Requiere que los propietarios registren las unidades de renta

ASPECTOS DESTACADOS DE LA PROTECCIÓN DE LOS INQUILINOS

Desalojos Forzados "Por Causa Suficiente" y "Sin Culpabilidad":

- Rescisión del arrendamiento con causa justa suficiente. Se le permite a un propietario rescindir el arrendamiento por las siguientes circunstancias: falta de pago de la renta, incumplimiento por parte del inquilino de un término material de un contrato de renta, propósito o uso ilegal de una unidad, falta de firma de un contrato de arrendamiento similar, asignación o subarrendamiento en infracción del contrato de renta, negar acceso para propósitos de reparaciones necesarias después de recibir aviso, falta de desalojo de parte de un gerente residente posterior a la rescisión del empleo y la falta de desalojo después de entregar al propietario un aviso de la intención de rescindir el contrato de renta.
- Rescisión del arrendamiento sin culpabilidad. Se le permite a un propietario rescindir un arrendamiento por las siguientes circunstancias: demolición de la unidad de renta o retiro permanente de la unidad de renta del mercado de rentas de conformidad con la ley Estatal y/o uso por parte del propietario o de la familia del propietario como su residencia principal (esto incluye a un cónyuge, una pareja doméstica, hijo, hija, nieto, nieta, padre, madre, abuelo, abuela).

Asistencia de Reubicación:

- Si se trata de un desalojo forzado sin culpabilidad, el propietario debe brindar asistencia para la reubicación del inquilino equivalente a 3 veces la renta vigente al momento del aviso de rescisión más 1 mes adicional de renta para ciertos inquilinos calificados (de bajos ingresos, adultos mayores, personas con discapacidades, familias con hijos menores, arrendamiento de 5 años o más).
- Se debe brindar asistencia de reubicación temporal para los inquilinos que se encuentren temporalmente desplazados debido a reparaciones, rehabilitación y a problemas de salud y de seguridad.

Desalojo Forzado en Represalias y de Contra Acoso:

- Los inquilinos gozan de protección contra los desalojos forzado en represalia y contra el acoso de parte de propietarios.