

Inquilino: ¡Conoce tus derechos!

Los votantes han aprobado una nueva ley llamada “Enmienda a los Estatutos de Vivienda Justa y Equitativa de Pasadena (Medida H)” la cual limita los incrementos de alquiler y los desalojos en la ciudad de Pasadena. Sigue leyendo para conocer tus nuevos derechos.

La Medida H entra en vigor el **22 de diciembre**. Algunas partes de la ley tardarán en aplicarse, pero muchas garantías entrarán en vigor inmediatamente. Esta guía está destinada para los primeros meses después de diciembre de 2022. La ley tiene dos partes principales: el control del alquiler y las protecciones contra el desalojo. Cada parte cubre diferentes tipos de viviendas. Esta guía no constituye asesoramiento legal.

Parte 1: Control de renta

Los propietarios tienen ahora más restricciones en cuanto al aumento del alquiler. Además, una vez que la Medida H entre en vigor, su renta legal puede **disminuir** gracias a un proceso de retroceso de renta. El retroceso de renta se aplicará a su pago del 1ro de enero de 2023 si paga a principios de mes.

¿Quiénes están cubiertos?

Es probable que esté cubierto por el control de alquileres si su vivienda:

- 1) Fue construida ANTES del 1ro de febrero de 1995
Y
- 2) No es: un condominio o la única vivienda en el lote
Y
- 3) No forma parte del programa de viviendas de inclusión de Pasadena o de algún otro programa estatal o federal (como la Sección 8) que restrinja por separado la renta permitida.

Hay algunas otras excepciones que surgen con poca frecuencia. Llame o envíe un correo electrónico a la línea directa de la Unión de Inquilinos de Pasadena para que le ayuden a averiguar si su vivienda está cubierta. Si su residencia fue construida entre 1995 y 2007 usted podría estar cubierto por la ley estatal AB1482.

¿Cuál es mi renta legal?

Si su vivienda está cubierta bajo la Medida H, su nueva renta legal es:

- La renta que usted pagaba el 17 de mayo de 2021, si vivía en su actual vivienda en esa fecha,
O
- La renta que usted pagaba el día que se mudó, en caso de haberse mudado después del 17 de mayo de 2021.

El propietario puede aumentar el alquiler a partir de esta cantidad (renta legal), pero debe avisar primero por escrito con 30 días de antelación y debe cumplir con las nuevas restricciones de aumento de renta que se describen a continuación.

¿Cuánto puede subir legalmente la renta el propietario?

Ahora, los propietarios sólo pueden aumentar la renta máximo UNA VEZ en un período de doce meses. El aumento permitido que se describe aquí estará en vigor hasta el 30 de septiembre de 2023 y depende de la fecha en que usted se haya mudado a su vivienda. Este aumento no se aplica a la renta que está pagando actualmente, sino que se aplica a la cantidad de **renta legal** descrita anteriormente.

Si se mudó a su vivienda antes del 17 de mayo de 2021, el aumento de alquiler permitido actualmente es del 6,0%.

Si se mudó a su vivienda después del 17 de mayo de 2021, utilice la siguiente tabla para calcular el aumento de alquiler permitido en función de la fecha en que se mudó. Si se mudó después del 17 de mayo de 2022, el aumento de alquiler permitido es **cero**.

2021							2022			
Junio	Julio	Agosto	Sept	Octubre	Nov	Diciembre	Enero	Febrero	Marzo	Abril
5.5%	5.0%	5.0%	4.75%	4.0%	3.5%	3.25%	2.25%	2.0%	1.0%	0.5%

El propietario no puede aumentar el alquiler en absoluto si hay problemas graves en su vivienda como tuberías rotas, o si la ciudad de Pasadena le ha ordenado al propietario que hagan reparaciones y no lo ha hecho.

Parte 2: Protecciones contra desalojos

La medida H protege a casi todos los inquilinos de Pasadena de los desalojos arbitrarios. Si un propietario quiere desalojarle, debe indicar, en una notificación escrita, una razón válida, específica y permitida para el desalojo. **Nunca se auto-desaloje ni se mude sin conocer sus derechos!**

La remodelación o renovación ya no es una razón permitida para el desalojo. Si su propietario le ha dado un aviso de desalojo de 30, 60 o 90 días por " renovaciones sustanciales" o "remodelaciones sustanciales", probablemente sea **ILEGAL** y usted debe ponerse en contacto con la Unión de Inquilinos de Pasadena de inmediato.

¿Quiénes están cubiertos?

Casi todos los inquilinos de Pasadena están cubiertos por las protecciones contra el desalojo. Es muy poco probable que usted esté exento de la protección, pero si llama o envía un correo electrónico a la línea directa de la Unión de Inquilinos de Pasadena podemos ayudarle a comprobarlo.

Las únicas excepciones son para los inquilinos que se encuentren:

- 1) En hoteles/moteles si lleva menos de 30 días
- 2) En hospitales, centros médicos, programas de tratamiento/recuperación, asilos, monasterios, conventos, residencias educativas y hogares de ancianos sin fines de lucro
- 3) En residencias de propiedad de una entidad sin fines de lucro en el marco de un programa de crédito tributario,
- 4) En viviendas de propiedad de un programa gubernamental que prohíbe específicamente la regulación municipal del alquiler.
- 5) Que compartan el baño o la cocina con su propietario en la residencia principal de éste, y que tengan un contrato especial de "alquiler temporal".

¿En qué circunstancias puede el propietario desalojarme legalmente?

El propietario sólo puede desalojarle por uno de los motivos que se indican a continuación. El propietario debe indicar una de estas razones por escrito en la notificación de desalojo, caso contrario la notificación no será válida.

- Incumplimiento del pago de la renta.
- Si un subinquilino que no figura en el contrato de arrendamiento es el único residente.
- Molestias.
- Propósito ilegal (esto no incluye la ocupación o las violaciones del código).
- Negativa por parte del inquilino a firmar un nuevo contrato de arrendamiento con las mismas condiciones y duración que el anterior.
- Negarse a dar acceso al propietario para realizar reparaciones o a mostrar la vivienda a posibles compradores después de recibir el aviso correspondiente.
- Mudanza del propietario o de un familiar a la vivienda.
 - El propietario no puede usar esta razón si hay otra vivienda vacía en la propiedad o el familiar ya vive en otra residencia en la propiedad.
- Retiro de la vivienda del mercado de alquiler.
- Orden gubernamental de desalojo de la vivienda
 - El arrendador debe ofrecer otra vivienda de calidad comparable con el mismo valor de renta o con un valor reducido, si es posible.
 - Usted tiene derecho a volver a mudarse con el mismo valor de renta si se levanta la orden gubernamental.

El propietario puede desalojarle **temporalmente** de su vivienda si es necesario realizar reparaciones sustanciales para que la vivienda cumpla con los códigos de salud y seguridad. Si lo hace, el propietario debe:

- Obtener la documentación de la ciudad de que las reparaciones son necesarias, y obtener primeramente los permisos de construcción.
- Ofrecerle otra vivienda, de propiedad del propietario, con una renta igual o inferior, o pagarle una ayuda temporal para el traslado.
- Permitirle volver a vivir en la residencia original con el mismo valor de renta una vez que las reparaciones estén terminadas.

Protecciones temporales por COVID: El condado de Los Ángeles tiene algunas protecciones contra desalojos en efecto hasta el 31 de diciembre de 2022. En algunos casos, son más estrictas que las protecciones de la Medida H. Usted puede estar protegido si recibió una notificación de desalojo antes del 22 de diciembre.

Contáctese con la Unión de Inquilinos de Pasadena

Sabemos que muchos propietarios tratarán de evadir estas nuevas leyes de protección al inquilino. Por eso es importante que nos comuniquemos sobre lo que estamos experimentando para que podamos encontrar situaciones similares y luchar juntos.

Llame o envíe un correo electrónico a nuestra línea directa al
(626) 214-8989 info@pasadenatenantsunion.org

Nos reunimos cada 2do y 4to jueves del mes de 7 a 9PM.

Inscríbete en nuestra lista de correo electrónico:
<https://bit.ly/3gGiB5M>

Para más información:



[pasadena4rentcontrol.org/
initial-info-about-measure-h](https://pasadena4rentcontrol.org/initial-info-about-measure-h)