



Recomendaciones para las protecciones de los inquilinos de la ciudad de Bell Gardens

(Actualizadas el 17 de febrero de 2021)

Implementar una ordenanza permanente de estabilización de rentas

- Limitar el incremento anual de la renta a una vez por año y al 50% del índice de precios al consumidor (Consumer Price Index, CPI), con un piso de 0% y un techo de 3%.
- Incluir todas las unidades legalmente permitidas tales como apartamentos, casas adosadas, dúplex, dos o más casas de familia en el mismo terreno, habitaciones de hoteles, moteles, pensiones o residencias que estén ocupadas por el mismo inquilino por 30 o más días; unidades residenciales adosadas a un local comercial, casas rodantes y autocaravanas.
- Crear una comisión de renta para implementar la ordenanza y disponer el incremento anual permitido del alquiler. Esta comisión tiene que consistir en cinco miembros y debe representar a todos los sectores demográficos de la ciudad según género, raza/etnia, situación migratoria, ingresos, proporción de inquilinos y dueños de las propiedades e idiomas hablados. Los funcionarios de la comisión deben cumplir su función al menos por un término de dos años y pueden ser reelegidos. Sus responsabilidades serán difundir material de *Conoce tus derechos* (Know Your Rights) en todos los idiomas hablados por los inquilinos y solicitar a los dueños de la propiedades que proporcionen este material al momento de alquilar, cuando disponga un aumento de renta, y cuando envíen o den una notificación de desalojo.
- Prohibir aumentos de rentas si el dueño de la propiedad no ha cumplido con todas las medidas de la ordenanza; con el mantenimiento de la propiedad de acuerdo con las secciones 1941.1 et seq del Código Civil y 17920.3 y 17920.10 del Código de Salud y Seguridad de California; o con los arreglos dispuestos por un funcionario judicial, la Comisión de Renta o la ciudad de Bell Gardens.
- *Analizar todas las opciones posibles para proteger a los inquilinos de casas de una sola familia y otras unidades que no entren en la estabilización de rentas. Estas incluyen asistencia económica por desplazamiento que les permitirá a los inquilinos que soliciten asistencia de reubicación en lugar de aceptar un aumento significativo del alquiler.

Implementar una ordenanza permanente de desalojo por causa justa

- Limitar los desalojos "con causa" permitidos a aquellos por los siguientes motivos:
 - Falta de pago a los tres días de recibir una notificación escrita por parte del dueño de la propiedad donde demande el pago.
 - Incumplimiento del contrato de alquiler (si el inquilino no ha arreglado el problema dentro de los diez días de recibir la notificación del dueño de la propiedad).

- Negarle el acceso razonable a la unidad alquilada al dueño de la propiedad.
- El causar molestias *sustanciales* o el uso de la unidad alquilada con fines ilegales.
- Incumplimiento de mudanza de la unidad alquilada tal como lo indica la solicitud de reubicación aprobada.
- El ingreso familiar es más del límite de ingreso para unidades reguladas por el Estado.
- Limitar los desalojos sin causa permitidos a solo aquellos obligatorios según la ley estatal.
- Proporcionar asistencia de reubicación para aquellos inquilinos que hayan sido desalojados sin causa de igual o similar precio a los establecidos por la Ordenanza de Estabilización de Rentas (Rent Stabilization Ordinance) y las protecciones para desalojos sin causa de Los Ángeles. Se debe considerar cobrar una comisión reducida para la asistencia de reubicación a los "pequeños dueños de propiedades" (son aquellos que tienen tres unidades o menos).
- Garantizar que los inquilinos que viven en una unidad que ha sido embargada o cuyo dueño ha cambiado sigan cubiertos por las protecciones para desalojos sin causa.
- Evitar desalojos sin causa de aquellas familias con niños en edad escolar o con personal de escuela durante el año escolar.
- Permitir que los inquilinos que hayan sido desalojados de acuerdo con la Ley Ellis tengan el derecho a volver si la propiedad es re-alquilada y minimizar la pérdida de aquellas unidades con el alquiler estabilizado al máximo permitido según la ley estatal.
- Solicitar que todas las notificaciones de desalojo se lleven a cabo en la ciudad también y que su incumplimiento sea una defensa en la *retención ilícita* (desalojo).
- Garantizar que los inquilinos de propiedades ilegales o no registradas, como un garaje reformado, tengan los mismos derechos y protecciones provistas en esta ordenanza, incluso el derecho a la asistencia de reubicación si se ven forzados a mudarse por un desalojo sin causa.

Promulgar políticas de protección complementarias de los inquilinos que refuercen las protecciones permanentes de estabilización de rentas y los desalojos sin causa.

- Crear un registro de alquileres y solicitar que todas las viviendas en alquiler se registren en la ciudad.
- Financiar un programa de aplicación del código sólido y proactivo para abordar los problemas de habitabilidad que incluya inspecciones frecuentes de todas las viviendas registradas.
- Proveer fondos para programas de asistencia para que los dueños de las propiedades de bajos ingresos hagan los arreglos necesarios.
- Garantizar el derecho a asesoramiento legal financiado de los inquilinos, que incluya asistencia previa al desalojo y de alquiler a aquellos inquilinos en riesgo de ser desalojados.

- ❑ Regular las reformas y demoliciones de edificios de departamentos para evitar vacíos legales que permitan quitar viviendas del mercado.
- ❑ Solicitar a los dueños de viviendas en malas condiciones que realicen un curso de como mantener las viviendas en condiciones habitables.
- ❑ Crear un programa similar al Programa de Cuentas de Renta en Depósito (Rent Escrow Account Program, REAP) de la ciudad de Los Ángeles que cobra multas y requiere que los dueños de las propiedades que no cumplan con esta ordenanza y con el Código de Salud y Seguridad realicen un curso de gestión de viviendas. En aquellos casos en los que el dueño de la propiedad se rehúse a cumplir, la renta se puede rebajar hasta un 50% y la renta restante puede ser depositada en cuenta de depósito hasta que el dueño de la propiedad cumpla.
- ❑ Implementar multas a dueños de las propiedades por represalias a aquellos inquilinos que hacen valer los derechos dispuestos en esta ordenanza y según las leyes estatales y federales.
- ❑ Multar a dueños de las propiedades que amenacen a inquilinos por su situación migratoria.
- ❑ Incluir medidas especiales de protección para ancianos, personas con discapacidad, niños en edad escolar y enfermos terminales.

Financiar la administración de estas demandas de protección a inquilinos con una tarifa razonable por unidad pagada por los dueños de las propiedades. Si es posible, considerar la asociación con el Departamento de Asuntos para Consumidores y Negocios (Department of Consumer Business Affairs) del condado de Los Ángeles para contrarrestar los costos o para subsidiarlos parcialmente a través de los gastos de la ciudad o el condado.