

El 27 de noviembre de 2018, el Concejo de la Ciudad de Glendale adoptó una ordenanza imponiendo una congelación de la renta de 60 días.



PERIODO DE CONGELACIÓN DE LA RENTA

Comienzo: 27 de diciembre de 2018

Fin: 27 de febrero de 2019

COMO FUNCIONA LA CONGELACIÓN DE LA RENTA

Para los contratos de renta que comenzaron antes del 18 de septiembre de 2018:

- Los propietarios de unidades multifamiliares deben limitar las rentas que cobran durante el Periodo de Congelación de la Renta hasta no más que la renta que cobraban por una unidad el 18 de septiembre de 2018.
- Cualquier aumento impuesto durante el Periodo de Congelación de la Renta no puede exceder del 5% de la renta vigente en el 18 de septiembre de 2018.



Para los contratos de renta que comenzaron después del 18 de septiembre de 2018:

- La renta no puede exceder de la renta inicial.
- Cualquier aumento de la renta está sujeto a la misma limitación del 5% durante el Periodo de Congelación de la Renta.

El propietario debe cumplir con los requisitos de notificación de la ley del estado para imponer cualquier aumento de la renta.



Ejemplo: si un propietario estaba cobrando renta de \$1,000 al mes por una unidad en el 18 de septiembre de 2018, y el aumento de la renta entró en vigor para esa unidad el 1 de octubre de 2018 a \$1,200 al mes, el propietario debe retrotraer la renta durante el Periodo de Congelación de la Renta (del 27 de diciembre de 2018 al 27 de febrero de 2019) a \$1,000 al mes. El propietario o arrendador puede aumentar la renta durante el Periodo de Congelación de la Renta hasta un máximo de un 5% al mes, resultando en un máximo de \$1,050 al mes, siempre que el propietario haya notificado como lo requiere la ley estatal.



EXCEPCIONES

Entre otras, la Ordenanza exime lo siguiente de la Congelación de la Renta:

- Hogares unifamiliares
- Condominios o casas adosadas (Townhomes)
- Unidades de renta construidas en o antes del 1 de febrero de 1995

PASOS FUTUROS

La Ordenanza y la Congelación de la Renta expiran el 27 de febrero de 2019, a menos que se extienda.



El Concejo de la Ciudad de Glendale también ordenó a los miembros del personal de la Ciudad preparar una Ordenanza del Derecho a Rentar la cual incluirá un requisito para que los propietarios o arrendatarios ofrezcan a los inquilinos un contrato de arrendamiento de un año, audiencias no vinculantes para ciertos aumentos de la renta, y el derecho de que el inquilino reciba reacomodo si los aumentos de la renta exceden un porcentaje específico por año.

Preguntas y Respuestas



- **¿Cuándo entra en vigor esta ordenanza?**

Efectiva a partir del 27 de diciembre de 2018, todas las rentas en Glendale deben volverse a los niveles de renta vigentes a partir del 18 de septiembre de 2018. Cualquier aumento de la renta impuesto durante el Período de Congelación de la Renta no puede exceder del 5% de la renta en efecto el 18 de septiembre de 2018. El propietario o arrendatario debe cumplir con los requisitos de notificación de la ley estatal para imponer un aumento de la renta.

- **¿Qué pasa si una unidad fue ocupada inicialmente después del 18 de septiembre de 2018?**

Para arrendamientos que comienzan después del 18 de septiembre de 2018, las rentas no pueden exceder de la renta en el arrendamiento inicial y cualquier aumento de la renta está sujeto a la misma limitación del 5% durante el Período de Congelación de la Renta. El propietario debe cumplir con los requisitos de notificación de la ley estatal para imponer cualquier aumento de renta.

- **¿Se requiere que un propietario reembolse a los inquilinos los aumentos de renta que excedan el límite de aumento de renta del 5% entre el 18 de septiembre y el 27 de diciembre?**

No. La renta se restablece el 27 de diciembre de 2018, a los niveles establecidos en el 18 de septiembre de 2018.

- **Puesto que la ordenanza va a entrar en vigor el 27 de diciembre de 2018, ¿la renta de diciembre debe prorratearse?**

Sí, la renta de diciembre está sujeta a prorrateo de 5 días. Si el inquilino ya ha pagado la renta, entonces el inquilino y el propietario pueden discutir si se hará un reembolso por diciembre o un crédito para enero.

- **¿Mi edificio / unidad están cubiertos por esta Congelación de la Renta?**

Esta ordenanza se aplica a todas las unidades de renta en Glendale construidas antes del 1 de febrero de 1995, en cualquier parcela que contenga dos o más unidades. Esta ordenanza **no se aplica** a ninguna unidad de renta construida después del 1 de febrero de 1995, viviendas unifamiliares, condominios o casas adosadas (townhomes). Si no sabe cuándo se construyó su unidad, puede buscar la información en el sitio web de la Ciudad de Glendale en <https://csi.glendaleca.gov/csipropertyportal/>.

- **Si una unidad está actualmente vacante, ¿existen restricciones con respecto a cuánto puede cobrar un propietario/arrendador por la renta?**

No, no hay restricciones en la renta de una unidad vacante; sin embargo, una vez que se renta esa unidad, la renta no puede aumentar más de 5% durante el período de Congelación de la Renta.

- **¿Puede un propietario aumentar la renta de una unidad durante el Período de Congelación de la Renta?**

Sí, a un propietario se le permite aumentar la renta hasta en un 5% durante el término del Período de Congelación de la Renta. El propietario debe cumplir con los requisitos de notificación de la ley estatal para imponer cualquier aumento de renta.

- **¿Qué sucede si una unidad de renta está sujeta a un contrato de arrendamiento por escrito durante el Período de Congelación de la Renta?**

Si la renta se rige por un contrato de arrendamiento por escrito que tiene un plazo de renta más largo que de mes a mes, y el plazo del contrato de arrendamiento expira durante el Período de Congelación de la Renta, el propietario puede aumentar la renta después del vencimiento del plazo del contrato de arrendamiento hasta un 5%, sujeto a que el propietario proporcione la notificación requerida por la ley estatal.

- **¿Qué sucede con el monto de mi renta después de que finalice la Congelación de la Renta?**

El Concejo de la Ciudad de Glendale recibirá un informe a principios de febrero para decidir los próximos pasos a seguir.

Para más información acerca de la Congelación de la Renta o para cualquier actualización, por favor, visite la página web de información de la Ciudad en **www.GlendaleCA.gov/Rent**.

Si después de leer este aviso, usted todavía tiene preguntas acerca de la Congelación de la Renta, por favor mande un correo electrónico a **Rent@GlendaleCA.gov** o llame al teléfono **(818) 548-3926**.