ANÁLISIS IMPARCIAL DE LA MEDIDA H POR EL ABOGADO DE LA CIUDAD DE PASADENA

Esta medida ("Medida") se incluyó en la boleta mediante una petición con el número de firmas requerido. Si los votantes la aprueban, esta Medida agregaría el artículo 18 a la Carta de la Ciudad de Pasadena, que crea una junta de viviendas de alquiler designada ("Junta"), que regula los aumentos de los alquileres para las unidades de alquiler cubiertas y que especifica las condiciones bajo las cuales los propietarios pueden rescindir los contratos de alquiler.

Ley actual

Los alquileres y los desalojos en la Ciudad de Pasadena están regulados por la ley estatal, que establece límites anuales a los aumentos de los alquileres del 5 % más el aumento del Índice de Precios al Consumo ("IPC") (un aumento máximo del 10 %), exige a los propietarios que tengan una "causa justificada" para desalojar a los inquilinos y requiere pagos de reubicación en determinadas circunstancias. Las viviendas multifamiliares construidas en los últimos 15 años, así como la mayoría de las residencias unifamiliares y los condominios, están exentos de los límites de alquiler y de las disposiciones de causa justificada.

La Ordenanza de Protección de Inquilinos de la Ciudad de Pasadena exige que los propietarios de viviendas multifamiliares de alquiler paguen una ayuda para el traslado a los inquilinos desplazados en determinadas circunstancias.

Esta Medida

Estos son los principales componentes de la Medida:

- Establecimiento de una Junta independiente designada, sin supervisión del Ayuntamiento, el gestor Municipal o el fiscal de la Ciudad.
  - La Junta determinaría los ajustes de los alquileres; llevaría a cabo investigaciones; adjudicaría las peticiones; y establecería las regulaciones, las tarifas de los propietarios y las sanciones por el incumplimiento de la Medida.
- Límites de los aumentos posteriores del alquiler.
  - Los propietarios pueden fijar el alquiler de los inquilinos en el momento de la mudanza.
  - Los propietarios no pueden aumentar los alquileres de las unidades cubiertas más de lo permitido por los "Ajustes generales anuales", fijados en un 75 % del incremento porcentual del IPC.
  - Los propietarios pueden solicitar a la Junta un aumento mayor para garantizar una "Retribución justa".
  - Los inquilinos pueden solicitar reducciones de la renta debido a servicios/mantenimiento inadecuados de la vivienda.
- Protecciones contra el desalojo.
  - Los propietarios solo pueden rescindir el contrato de arrendamiento por causas justificadas, como el impago del alquiler, el incumplimiento del contrato, la creación de molestias y otras ocho condiciones.

    - Los propietarios deben proporcionar ayuda para el traslado en cuatro condiciones, como el traslado del propietario y la realización de reparaciones necesarias y sustanciales.
- Exenciones.
    - La Medida no se aplica en su totalidad a los usos especificados, que incluyen, entre otros, los centros de asistencia y las viviendas subvencionadas.
    - Los límites de aumento de los alquileres no se aplican a las unidades de alquiler multifamiliares construidas después del 1 de febrero de 1995, ni a la mayoría de las viviendas unifamiliares y condominios; sin embargo, sí se aplican las protecciones contra el desalojo.

La Junta, los inquilinos o los propietarios pueden presentar demandas civiles por daños y perjuicios o mandatos judiciales para hacer cumplir cualquier reglamento o decisión de la Junta. Las infracciones también pueden ser delitos menores.

Un análisis objetivo de la Medida estima unos costos iniciales de $310,000 y unos costos anuales estimados de $5,453,460, en función de los aproximadamente 26 empleados necesarios para apoyar las actividades de la Junta.

Si se aprueba la Medida, la Ciudad de Pasadena tendría que adelantar inicialmente los fondos para ponerla en práctica. A partir de entonces, la Junta financiaría sus gastos corrientes cobrando a los propietarios una Tarifa anual de alquiler de viviendas.

La Medida puede plantear posibles problemas legales. Si se aprueba y un desafío legal tiene éxito, los tribunales podrían anular algunas o todas las disposiciones de la Medida.

Esta Medida requiere la aprobación por mayoría de votos.

Un voto afirmativo establecería una junta de viviendas de alquiler designada, regularía los aumentos de los alquileres en las unidades de alquiler cubiertas y especificaría las condiciones en las que los propietarios podrían poner fin a los arrendamientos.

Un voto negativo mantendría el statu quo.

_____
Michele Beal Bagneris
Abogado de la Ciudad

LA DECLARACIÓN ANTERIOR ES UN ANÁLISIS IMPARCIAL DE LA MEDIDA H. SI DESEA UNA COPIA DE LA MEDIDA, LLAME A LA OFICINA DEL SECRETARIO MUNICIPAL AL (626) 744-4124 Y SE LE ENVIARÁ UNA COPIA SIN COSTO ALGUNO, O PUEDE ENCONTRAR LA MEDIDA E INFORMACIÓN RELACIONADA CON LA MEDIDA EN EL SITIO WEB DE LA CIUDAD DE PASADENA EN www.CityofPasadena.net/Elections.