



CITY OF COSTA MESA

Ordenanza de protección para inquilinos de residencias con causa justa **AB-1482 & SB-567**

AB 1482: LEY DE PROTECCIÓN A INQUILINOS DE 2019

Firmado como ley el 8 de octubre de 2019, AB 1482 prohíbe a los propietarios de propiedades residenciales desalojar a un inquilino **sin causa** cuando dicho inquilino ha ocupado una unidad residencial durante un mínimo de 12 meses consecutivos. Esta ley distingue los desalojos con causa justa en **dos** categorías: **Con Culpa y Sin Culpa**.

Razones Con Culpa por Causa Justa	Razones Sin Culpa por Causa Justa
<ul style="list-style-type: none">• Falta de pago del alquiler• Incumplimiento del contrato de alquiler• Mantenimiento, cometiendo o permitiendo una molestia• Utilizando los locales con un propósito ilícito o cometiendo actividades criminales• La falta de firma de un contrato de arrendamiento con las mismas condiciones o sustanciones similares.• Subarrendar los locales en violación del contrato de arrendamiento• Negarse a permitir que el propietario acceda a los locales.• Falta de mudanza tras ser notificado por escrito	<ul style="list-style-type: none">• Intención de ocupar la propiedad por parte del propietario o de un familiar directo• La propiedad se retira del mercado del alquiler• Cumplir con una orden de un agencia gubernamental, una corte o una ordenanza• Intención de demoler o rehabilitar sustancialmente la propiedad

SB 567: LEY DE PREVENCIÓN DE LAS PERSONAS SIN HOGAR DE 2023

Firmado como ley por el Gobernador el 30 de septiembre de 2023, este proyecto de ley modificó el AB 1482 para imponer **requerimientos adicionales** a los propietarios residenciales al emitir desalojos **sin culpa por causa justa**.

- **Intención de ocupar**
 - Los propietarios o familiares designados tienen que mudarse dentro de los 90 días siguientes del desalojo de la vivienda por parte del inquilino y mantener la ocupación durante un periodo mínimo de 12 meses consecutivos.
- **Intención de demoler o rehabilitar sustancialmente**
 - Los propietarios tienen que facilitar una descripción y una estimación de la duración de la rehabilitación sustancial que se va a llevar a cabo, o la fecha prevista de demolición de la propiedad, y una copia del permiso o permisos de construcción necesarios para realizar las obras, o una copia del contrato para las obras que no requieran permisos.
- Hace que un propietario que emite un aviso de desalojo en violación de AB-1482 y / o SB-567 responsable ante el inquilino en una acción civil por daños y perjuicios hasta 3 veces los daños reales, además de daños punitivos.

PARA MÁS INFORMACIÓN:



714-754-5346



evictions@costamesaca.gov



costamesaca.gov/tenantprotections



CIUDAD DE COSTA MESA

Ordenanza de protección para inquilinos de residencias con causa justa (No. 2023-04)

Hoja Informativa



ANTECEDENTES

El martes 7 de noviembre, el Ayuntamiento de Costa Mesa adoptó una Ordenanza de Urgencia de Protección para Inquilinos de Residencias con Causa Justa (No. 2023-04) para alinearse con los Proyectos de Ley Estatales AB 1482 y SB 567.



RESUMEN

La ordenanza incluye las siguientes provisiones:

1. En efecto desde el 7 de noviembre de 2023.
2. Los propietarios o sus representantes deben de notificar a la Ciudad dentro de tres (3) días hábiles después de dar un aviso de desalojo al inquilino. Si no se notifica correctamente, la notificación de desalojo será nula.
3. Los propietarios o sus representantes son responsables de pagar a los inquilinos que han sido desalojados sin culpa por causa justa una compensación de realojamiento equivalente a un (1) mes de alquiler justo de mercado (FMR) o renunciar el último mes de alquiler al inquilino. Si el FMR es más alto que el alquiler actual, el propietario hará un pago al inquilino para cubrir la diferencia.



ASISTENCIA PARA LA RELOCALIZACIÓN

Las tasas de ayuda para el realojamiento requeridas por la ordenanza son las siguientes (es decir, 1 mes de FMR*):

ZIP Code	Studio	One-Bedroom	Two-Bedroom	Three-Bedroom
92626	\$2,480	\$2,640	\$3,140	\$4,250
92627	\$2,120	\$2,260	\$2,680	\$3,630



AVISOS

Los propietarios de los inmuebles aplicables deben de notificar:

1. **La ciudad de Costa Mesa:**
 - a. Los propietarios deben someter, a través de la Aplicación de Autoservicio Electrónico Total de la Ciudad (TESSA), una copia de todos los documentos entregados al inquilino.
2. **Los inquilinos:**
 - a. Los propietarios que emitan un desalojo sin culpa por causa justa por la intención de demoler o rehabilitar sustancialmente la propiedad, deben hacer un aviso por escrito a los inquilinos que incluya:
 - i. Una **descripción** de la rehabilitación sustancial que se va a llevar a cabo;
 - ii. Una **estimación aproximada de la duración** de la rehabilitación sustancial o la fecha prevista para la demolición de la propiedad; y
 - iii. Una copia de los **permisos de construcción** necesarios para llevar a cabo la remodelación sustancial o la demolición, o una copia del contrato para los trabajos que no requieran permisos.

El alquiler justo de mercado (FMR) lo determina anualmente el Departamento de Vivienda y Desarrollo Urbano de los Estados Unidos.

PARA MÁS INFORMACIÓN:



714-754-5346



evictions@costamesaca.gov



costamesaca.gov/tenantprotections