

# Medidas locales y estatales para la protección de viviendas

La Ciudad de Los Ángeles trabaja en cooperación con el Estado de California para implementar políticas que buscan estabilizar comunidades locales. A continuación es un resumen de las leyes estatales y locales que existen en la actualidad. Además, este folleto incluye un resumen de las iniciativas que se proponen como parte de la Actualización del Plan Comunitario de Boyle Heights que abordan aún más las prioridades locales.

## Regulaciones de la ciudad de Los Ángeles

**Ordenanza de Desalojo por Causa Justa:** los estatutos de desalojo por causa justa son leyes que estipulan razones y condiciones específicas por las cuales los inquilinos pueden ser desalojados legalmente. Estas se denominan "causas justas" que pueden incluir la falta de pago del alquiler o violaciones de los términos del contrato de arrendamiento.

**Ordenanzas de Estabilización de Alquileres (RSO):** las ordenanzas de estabilización de alquileres protegen a los inquilinos de aumentos excesivos de renta, y a la vez, permiten a los propietarios un rendimiento razonable de sus inversiones. Estas ordenanzas limitan los aumentos de alquiler a ciertos porcentajes, pero la ley del estado de California permite a los propietarios aumentar los alquileres al precio del mercado cuando la unidad queda vacante.

**Reglamento de Conversión de Condominios de la Ciudad de Los Ángeles:** la conversión de unidades de alquiler en condominios afecta el inventario de viviendas de alquiler de la ciudad. Las regulaciones de asistencia para la reubicación de inquilinos prohíben que los propietarios desalojen a los inquilinos de las unidades hasta que se reubiquen adecuadamente. Las regulaciones también prohíben las conversiones a menos que la vacancia de la ciudad o la región sea del cinco por ciento o menos. Esta regulación es para preservar la disponibilidad de viviendas y proteger a los inquilinos afectados por las conversiones de condominios.

## Medidas de protección de vivienda del estado de California

**SB 330** - Establece la Ley de Crisis de Vivienda de 2019, que acelera la producción de viviendas en California al simplificar los procesos de obtener permisos y aprobación. También brinda protección a los habitantes al exigir que las unidades existentes sean reemplazadas por unidades nuevas equivalentes y los habitantes pueden vivir en las unidades existentes hasta seis meses antes de la demolición. Los habitantes también deben recibir asistencia para la reubicación, tener el primer derecho de retorno y pueden volver a vivir a un precio asequible.

**SB 8** - Extiende la Ley de Crisis de Vivienda existente por cinco años hasta 2030. También aclara las pautas sobre el reemplazo de unidades de bajos ingresos o control de renta, tal como unidades que sirven a poblaciones especiales, como viviendas de apoyo. Además, aclara que las viviendas de multiunidades no pueden ser demolidas y reemplazadas por viviendas de una sola unidad.

**SB 9** - Facilita el proceso para subdividir un lote zonificado de una sola unidad existente en dos nuevas parcelas y para crear desarrollos de dos unidades en lotes zonificados de una sola unidad. Esto permite un mayor acceso a las opciones de alquiler y propiedad para familias.

**SB 10** - Facilita la creación de desarrollos más pequeños y de menor costo a través de herramientas para que gobiernos locales permitan hasta 10 unidades por parcela en áreas cercanas al tránsito o sitios de reutilización de terreno subutilizados.

## Protecciones propuestas para el plan de beneficios comunitario de Boyle Heights

**El programa de beneficios comunitarios (CBP)** – Este programa ofrece incentivos que dan prioridad a viviendas de ingresos mixtos y 100 por ciento viviendas para personas de bajos recursos. Los incentivos incluyen más altura, área de piso y densidad, particularmente alrededor de los corredores de autobuses y estaciones de tránsito del ferrocarril. El programa también extiende los pactos de vivienda asequible de un plazo de 55 años a 99 años para la mayoría de los proyectos de ingresos mixtos, a través del Artículo 9 del Nuevo Código de Zonificación.

**Políticas del plan y zonificación** – El Plan Comunitario de Boyle Heights describe metas y políticas, zonificación y programas de implementación futura que promueven el desarrollo de viviendas accesibles, asequibles y seguras para hogares con ingresos económicos de todos los niveles. El Plan también promueve desarrollos residenciales que apoyan las diversas necesidades de vivienda para los residentes actuales y futuros de la comunidad de Boyle Heights. Las políticas y programas del plan comunitario se describen a continuación:

***Política de Uso de Suelo 1.4*** - *Desincentivar la emisión de permisos para la demolición de edificios de viviendas multifamiliares hasta que se apruebe un proyecto que ofrezca un número equivalente o mayor de unidades de reemplazo.*

***Política de Uso de Suelo 2.2*** - *Esta política limita la conversión de unidades existentes asequibles y de alquiler estabilizado en unidades de venta para así evitar reducir la oferta de unidades de alquiler asequibles a nivel local.*

***Política de Uso de Suelo 2.4*** - *Esta política le da prioridad a la preservación y el mantenimiento de viviendas de multi unidades existentes que forman la mayoría de viviendas asequibles de la comunidad.*

**Instrumento de zonificación relacionado:** La zonificación propuesta limita el tamaño y escala de nuevos proyectos de construcción en la mayoría de los vecindarios residenciales y simplifica la capacidad de construir o “legalizar” viviendas en las partes de atrás de las propiedades.

**Política de Uso de Suelo 2.7** - Fomentar la colaboración y coordinación efectiva entre los departamentos de la ciudad de Los Ángeles y las organizaciones de inquilinos que trabajan en Boyle Heights para identificar rápidamente amenazas de desplazamiento y desalojo y poder responder de manera eficaz con recursos y estrategias adecuados.

**Política de Uso de Suelo 10.5** – Promover la retención de pequeñas empresas existentes que fortalecen la base económica local del Área del Plan Comunitario y evitar el desplazamiento de pequeños negocios.

**Instrumento de zonificación relacionado:** La zonificación propuesta limita el tamaño de la planta baja en los espacios para inquilinos comerciales en la mayoría de los corredores. De esta manera se protegen mejor a las empresas familiares y limita a tiendas grandes o negocios de gran escala.

**Propuesta Futura del Programa de Implementación 15** – Derecho de devolución: Explorar la creación de un programa de primer derecho de rechazo para garantizar que se otorgue a los inquilinos de cualquier unidad residencial que esté sujeta a la Ordenanza de Estabilización de Alquiler o en el caso de una unidad asequible restringida que haya sido demolida o desocupada con el propósito de desarrollar un proyecto propuesto, el derecho de devolución deberá ser concedido a las unidades de reemplazo.

**Propuesta Futura del Programa de Implementación 16** – Programa sin pérdidas netas: Explorar la creación de un programa sin pérdidas netas para minimizar el desplazamiento de residentes y garantizar que no haya pérdida de viviendas de alquiler para personas de bajos recursos, incluyendo las unidades asequibles de alquiler estabilizado. Esto se puede lograr mediante la preservación de viviendas asequibles existentes, restringidas o no, o la producción de nuevas viviendas asequibles.

**Propuesta Futura del Programa de Implementación 18** – Inventario de Vivienda Asequible: Supervisar el inventario de unidades que están sujetos a un pacto registrado, ordenanza o ley que restringen las rentas a niveles asequibles para personas y familias de ingresos bajos o muy bajos; sujeto a la Ordenanza de Estabilización de Rentas; y/o ocupado por Hogares de Bajos Ingresos o de Ingresos Muy Bajos.