

Este documento puede traducirse a otros idiomas para mayor comodidad y accesibilidad. En caso de discrepancias entre la versión en inglés y cualquier traducción, la versión en inglés se considerará la versión oficial.

ORDENANZA NO. _____

ORDENANZA DEL CONSEJO DE LA CIUDAD DE SANTA
BÁRBARA QUE ESTABLECE UNA MORATORIA
TEMPORAL DEL AUMENTO DE LOS ALQUILERES
DURANTE LA PREPARACIÓN, CONSIDERACIÓN Y
POSIBLE ADOPCIÓN DE UN PROGRAMA PERMANENTE
DE ESTABILIZACIÓN DE LOS ALQUILERES

EL CONSEJO DE LA CIUDAD DE LA CIUDAD DE SANTA BÁRBARA DECRETA
LO SIGUIENTE:

SECCIÓN 1. Conclusiones y resoluciones. El Consejo de la Ciudad concluye y resuelve lo siguiente:

A. Que una vivienda segura, digna, asequible y salubre es una necesidad y un derecho humano.

B. Que el Consejo de la Ciudad reafirma el objetivo del Plan General de Vivienda, establecido por primera vez en 2005, de "garantizar oportunidades de vivienda asequible para todos los niveles económicos de la comunidad, al tiempo que se protege el carácter de los barrios consolidados". (Plan General de Vivienda de 2015, p. 57) Existe una grave escasez de viviendas para personas con ingresos bajos y moderados en la Ciudad y en la costa sur del condado de Santa Bárbara. El Consejo de la Ciudad reconoce que ofrecer una amplia gama de opciones de vivienda es importante para mantener una población económicamente viable y socialmente diversa, y para conservar y alojar a la mano de obra local de la ciudad. El Plan General de Vivienda de la Ciudad identifica que las viviendas ocupadas por inquilinos representan casi el 60 % de las viviendas disponibles en la Ciudad. (Plan de Vivienda de 2015, p. 26). El Plan General de Vivienda también documenta que, dados los costos locales de la vivienda, casi el 44 % de todos los hogares y casi el 50 % de los inquilinos pagan de más por la vivienda. (Plan de Vivienda de 2015, p. 50) Tanto el porcentaje total de inquilinos de la Ciudad como el porcentaje de inquilinos de la Ciudad que pagan de más por la vivienda son superiores a los promedios estatales. Por lo tanto, el Consejo de la Ciudad desea establecer una protección razonable para los residentes de la Ciudad que viven en viviendas de alquiler, reconociendo el importante papel que desempeñan estas viviendas en la provisión de viviendas asequibles.

C. Que el Consejo de la Ciudad ha adoptado anteriormente leyes que establecen una protección razonable para los residentes de la Ciudad que viven en viviendas de alquiler, entre ellas los siguientes capítulos del Código Municipal de Santa Bárbara: 26.06 (que establece normas para el alquiler de viviendas móviles, incluido el control de los alquileres), 26.40 (que exige ofertas de alquiler de un año a los inquilinos

residenciales), 26.50 (que exige una causa justificada para los desalojos residenciales) y 26.60 (que protege a los inquilinos del acoso y otras conductas abusivas) .

D. Que el 16 de diciembre de 2025, el Consejo de la Ciudad revisó una presentación detallada y un informe del personal donde se describía un plan de trabajo propuesto para desarrollar un programa permanente de estabilización de alquileres residenciales consistente con las limitaciones impuestas por las leyes estatales y federales. El Consejo de la Ciudad compartió sus comentarios preliminares sobre el programa propuesto, que incluye un cronograma para considerar y adoptar una ordenanza de estabilización de alquileres en el verano de 2026. El Consejo de la Ciudad también tomó medidas para ordenar al personal que preparara las ordenanzas adecuadas para establecer una moratoria temporal del aumento de los alquileres durante el desarrollo y la consideración de las regulaciones permanentes de estabilización de los alquileres y que realizara ciertas enmiendas al Capítulo 26.50 del Código Municipal de Santa Bárbara. La moción incluía la instrucción de estudiar opciones legales para ofrecer un alivio efectivo de los alquileres lo antes posible.

SECCIÓN 2. Aplicación.

A. Esta ordenanza se aplica a todas las unidades residenciales de alquiler de la Ciudad para las que se haya expedido un certificado de ocupación antes del 1 de febrero de 1995 inclusive, excepto:

1. Unidades de alquiler que son enajenables por separado del título de cualquier otra unidad de vivienda o que constituyen un interés subdividido en una subdivisión, tal y como se especifica en las subdivisiones (b), (d) o (f) de la sección 11004.5 del Código de Negocios y Profesiones de California. Esta excepción no se aplica a las unidades de alquiler que se describen en la subdivisión (a)(3(B) de la sección 1952.52 del Código Civil de California.

2. Las unidades de alquiler en hoteles, moteles, posadas, casas turísticas, alojamientos y pensiones, u otros alojamientos temporales similares, siempre que en el momento en que un alojamiento haya sido ocupado como residencia principal de uno o más de los mismos inquilinos durante un período superior a 30 días, dicho alojamiento quede sujeto a la presente ordenanza. El cálculo de los 30 días incluirá los días en los que el inquilino tuvo que:

(a) Mudarse a otra habitación o apartamento antes de que expiren los 30 días de ocupación; o

(b) Desalojar y volver a registrarse antes de que venza el plazo de 30 días de ocupación si el propósito era evitar la aplicación de esta ordenanza, o

(c) Celebrar contratos de alquiler sucesivos o superpuestos, prórrogas o renovaciones, ya sea para la misma unidad o para una diferente, antes de que venzan los 30 días de ocupación.

3. Unidades de alquiler en cualquier hospital, convento, monasterio, centro de atención médica extendida, asilo, hogar sin fines de lucro para personas mayores; residencias que son propiedad o están gestionadas por una institución acreditada de educación superior, o unidades de alquiler en un centro cuyo objetivo principal sea la gestión de un programa de tratamiento o recuperación, cuando dichas unidades de alquiler se faciliten como consecuencia de la participación del cliente en el programa de tratamiento o recuperación y se le haya informado por escrito del carácter temporal o transitorio de la vivienda al inicio de su participación en el programa.

4. Unidades de alquiler que son propiedad o están gestionadas por un organismo público o una organización sin fines de lucro y que están sujetas a un acuerdo registrado u otra restricción que limita el alquiler de la unidad a alquileres asequibles para hogares con ingresos bajos o moderados.

5. Las unidades de alquiler que una unidad, agencia o autoridad gubernamental posee, opera o gestiona, si la legislación federal o estatal aplicable o la normativa administrativa exime específicamente a dichas unidades del control municipal de alquileres.

6. Unidades de alquiler arrendadas a inquilinos que reciben asistencia bajo el programa de la Sección 8 (42 U.S.C. Sección 1437f) o la Asistencia para el Alquiler de Continuidad de la Atención (42 U.S.C. 11381 et. seq.) o un programa similar de subsidio de alquiler en el que la parte del alquiler que corresponde al inquilino se determina en función de los ingresos de su hogar y una fórmula específica. Esta exención solo se aplica mientras el alquiler exigido no supere el estándar de pago autorizado menos la asignación para servicios públicos aplicable, según lo determine la Autoridad de Vivienda de la Ciudad de Santa Bárbara, según corresponda.

7. Alquileres vacacionales a corto plazo permitidos por un período de 30 días o menos.

SECCIÓN 3. Definiciones.

Las siguientes definiciones se aplican a la interpretación de esta ordenanza:

Alquiler base. El alquiler base se define como: (1) el alquiler de una unidad de alquiler vigente el 16 de diciembre de 2025, para arrendamientos que comiencen el 16 de diciembre de 2025 o antes, o (2) la tarifa de alquiler establecida al ocupar inicialmente una unidad de alquiler para arrendamientos que comiencen después del 16 de diciembre de 2025, siempre que la tarifa de alquiler se establezca de acuerdo con la ley estatal.

Servicios de vivienda. Los servicios de vivienda incluyen, entre otros, reparaciones, mantenimiento, pintura, suministro de luz, agua caliente y fría, servicio de ascensor, persianas y mosquiteras, almacenamiento, cocina, baño y lavandería, servicio de conserjería, cargos por servicios públicos pagados por el propietario, recolección de

residuos, mobiliario, teléfono, estacionamiento, áreas comunes, instalaciones recreativas, el derecho a tener una cantidad específica de ocupantes y cualquier otro beneficio, privilegio, arreglo o instalación proporcionado o contratado en relación con el uso u ocupación de cualquier unidad de alquiler. Los servicios de vivienda para una unidad de alquiler incluirán una parte proporcional de los servicios prestados a las instalaciones comunes del edificio en el que se encuentra la unidad de alquiler.

Propietario. El propietario, arrendador, subarrendador o cualquier otra persona con derecho a recibir un alquiler por el uso y ocupación de cualquier unidad de alquiler, o un agente, representante, predecesor o sucesor de cualquiera de los anteriores.

Renta. Todos los pagos periódicos en virtud de un contrato de alquiler de vivienda relacionados con el uso o la ocupación de una unidad de alquiler, incluidos todos los pagos y otras contraprestaciones exigidas o pagadas por los servicios de vivienda. El alquiler no incluye los depósitos de garantía reembolsables ni las tasas evitables impuestas por el arrendador, como las tasas por retraso en el pago del alquiler o por cheques devueltos por insuficiencia de fondos.

Unidad de alquiler. Cualquier edificio o estructura, o parte de los mismos, o terreno anexo a ellos, o cualquier otra propiedad alquilada u ofrecida en alquiler con fines residenciales, independientemente de que dicha unidad posea o no un certificado válido de ocupación para su uso como vivienda de alquiler, junto con todos los servicios de vivienda relacionados con el uso u ocupación de dicha propiedad.

SECCIÓN 4. Prohibición temporal del aumento de los alquileres.

A. Mientras esta ordenanza esté en vigor, el arrendador no podrá aumentar el alquiler base de una unidad de alquiler.

B. Si el alquiler de una vivienda incluye servicios de vivienda, cualquier reducción de dichos servicios o imposición de un requisito de pago directo por parte del inquilino al proveedor de servicios (por ejemplo, un nuevo requisito de pago directo por parte del inquilino al proveedor de servicios públicos) se considerará un aumento del alquiler, a menos que exista una reducción correspondiente en el alquiler pagado al propietario.

C. La intención del Consejo de la Ciudad es utilizar el alquiler base definido en esta ordenanza como punto de referencia estabilizado para determinar el alquiler legal bajo el programa de estabilización de alquileres residenciales permanentes descrito en la Sección 1. D. de esta ordenanza. Por lo tanto, si un arrendador aumenta el alquiler de una unidad después del 16 de diciembre de 2025, pero antes de la fecha de entrada en vigor de la presente ordenanza, de acuerdo con la ley aplicable, el alquiler base de la unidad no cambiará y el importe del aumento se descontará de los futuros aumentos de alquiler autorizados por el programa de estabilización de alquileres cuando se adopte.

SECCIÓN 5. Vencimiento. Esta ordenanza vencerá automáticamente el 31 de diciembre de 2026 o en la fecha de entrada en vigor de un programa permanente de estabilización de alquileres establecido conforme a la ordenanza, lo que ocurra primero.

SECCIÓN 6. Divisibilidad. Si alguna sección, subsección, subdivisión, párrafo, oración, cláusula o frase de esta ordenanza o cualquier parte de la misma se considerara inconstitucional por cualquier motivo, dicha decisión no afectará la validez de las partes restantes de esta ordenanza o de cualquier parte de la misma. El Consejo de la Ciudad declara que habría aprobado cada sección, subsección, párrafo, oración, cláusula o frase de la misma, independientemente del hecho de que una o más secciones, subsecciones, subdivisiones, párrafos, oraciones, cláusulas o frases sean declaradas inconstitucionales.

SECCIÓN 7. Ley de Calidad Ambiental de California (CEQA). El Consejo de la Ciudad considera que, basándose en el expediente completo y ejerciendo su criterio independiente, esta ordenanza no está sujeta a revisión ambiental de acuerdo con las Directrices estatales para la aplicación de la Ley de Calidad Ambiental de California, secciones 15060(c)(3) relativas a actividades que no darán lugar a un cambio directo o indirecto razonablemente previsible en el medio ambiente, y 15061 (b)(3), ya que esta ordenanza no tiene el potencial de provocar cambios físicos en el medio ambiente, directa o indirectamente, ya que se limita a regular el desarrollo físico existente.

SECCIÓN 8. Conclusión sobre la medida de emergencia. Esta ordenanza es necesaria como medida de emergencia para la preservación inmediata de la paz, la salud o la seguridad públicas, bajo la Sección 511 del Estatuto de la Ciudad. La Ciudad está atravesando actualmente una emergencia local de personas sin hogar y sufre una grave escasez de viviendas asequibles. La inseguridad habitacional que sufren los inquilinos se ve agravada por los aumentos de alquiler, incluidos los aumentos de alquiler regulados por la Sección 1947.12 del Código Civil de California. Las viviendas multifamiliares más antiguas de la Ciudad, que son las unidades reguladas por esta ordenanza, constituyen una parte sustancial del inventario de viviendas de alquiler asequibles de la Ciudad. Es necesario limitar de forma inmediata los alquileres de dichas unidades para preservar la salud y la seguridad públicas y evitar el desplazamiento de los residentes que constituyen una parte sustancial de la mano de obra de la comunidad.