



CITY OF SAN PABLO

City of New Directions

REGULACIONES DE ALQUILER Y PROTECCIONES PARA INQUILINOS EN SAN PABLO

Conozca sus derechos, responsabilidades y recursos.

Para todos los residentes de San Pablo, una vivienda segura y estable es esencial para el bienestar de nuestra comunidad.

Desde 2024, el Concejo Municipal ha hecho de la protección del inquilino una de sus principales prioridades—desarrollando programas y políticas que apoyan tanto a los arrendatarios como a los propietarios.

En 2025, el Concejo reafirmó este compromiso a través de su Plan de Prioridades para los años fiscales 2025–27, que incluye:

- **Servicios de Mediación y Consejería para Inquilinos**
- **Ordenanza de Protección contra el Acoso**
- **Ordenanza de Desalojo por Justa Causa (más allá de la ley estatal)**

Estas iniciativas ayudan a garantizar un acceso equitativo a la vivienda, prevenir desalojos injustos y brindar educación sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos según la ley de California. La educación y la divulgación comunitaria siguen siendo clave para crear un entorno de alquiler justo para todos.

Infórmese sobre las protecciones de alquiler, los programas destacados y los recursos disponibles en el interior. Escanee el código QR o visite la página de Vivienda de la Ciudad para mantenerse al día con las regulaciones de alquiler de San Pablo:

sanpabloca.gov/2739/Housing





FORTALECIENDO LA ESTABILIDAD DE LA VIVIENDA EN SAN PABLO

Desde 2024, el Concejo Municipal de San Pablo ha hecho de las protecciones para inquilinos y alquileres una prioridad clave para la comunidad. A través de nuevas políticas, programas y la participación pública, la Ciudad trabaja para garantizar que tanto los arrendatarios como los propietarios tengan el conocimiento y las herramientas necesarias para mantener viviendas seguras, justas y estables.

Prioridad del Concejo Municipal: Compromiso con la Política de Protección de Inquilinos

El 7 de abril de 2025, el Concejo Municipal de San Pablo adoptó su Plan de Prioridades Anual para los años fiscales 2025–27, estableciendo las protecciones de alquiler como un objetivo clave de política pública para la comunidad.

El 1 de julio de 2025, el Concejo Municipal de San Pablo realizó un taller sobre políticas de protección de inquilinos y reafirmó este compromiso tras escuchar a defensores de vivienda, propietarios, inquilinos y profesionales del sector inmobiliario.

HECHOS E INFORMACIÓN SOBRE LAS PROTECCIONES PARA INQUILINOS Y ALQUILERES

Las protecciones para los inquilinos son una prioridad fundamental de la Ciudad de San Pablo.



OBJETIVOS DE POLÍTICA ADOPTADOS POR EL CONCEJO MUNICIPAL (2025–27)

A

Apoyar a los propietarios de vivienda nuevos y existentes

B

Apoyar y proteger a los inquilinos actuales

C

Mejorar la calidad y la seguridad de la vivienda

D

Conservar la vivienda asequible existente

E

Promover la construcción de más viviendas

F

Prevenir y reducir la incidencia de personas sin hogar

G

Crear nuevas fuentes de financiamiento para viviendas asequibles

Iniciativas clave bajo este plan de prioridades:

- **Servicios de Mediación y Consejería para Inquilinos** – apoyo gratuito o de bajo costo para ayudar a resolver disputas de alquiler.
- **Ordenanza de Protección contra el Acoso** – protecciones contra el acoso por parte del arrendador o del inquilino.
- **Ordenanza de Desalojo por Justa Causa (más allá de la ley estatal)** – limita los desalojos únicamente a razones legítimas.

El Concejo Municipal también determinó que hay una falta de recursos educativos disponibles para los inquilinos locales que comprendan sus protecciones, derechos y responsabilidades básicas según la ley estatal. Por lo tanto, la educación y divulgación comunitaria serán fundamentales para brindar información adicional sobre los derechos y responsabilidades de los inquilinos, así como garantizar un acceso equitativo a los recursos que la Ciudad está desarrollando y lo que está permitido bajo la ley estatal de California.

Por qué esto es importante:

Muchos residentes no conocen sus derechos y responsabilidades básicos según la ley estatal. La Ciudad está cerrando esta brecha mediante educación, recursos multilingües y mayor acceso a programas de asistencia para inquilinos. Obtenga más información en: sanpabloca.gov/2739/Housing

Escanee el código QR para ver el Plan de Prioridades Adoptado por el Concejo Municipal para los años fiscales 2025-27



Elemento de Vivienda Adoptado por la Ciudad y Certificado por el Estado (Mayo de 2024)

En mayo de 2024, el Concejo Municipal adoptó un nuevo Elemento de Vivienda a nivel de toda la ciudad para crear y facilitar más oportunidades de vivienda para nuestra comunidad. Este Elemento de Vivienda fue certificado por el Departamento de Vivienda y Desarrollo Comunitario del Estado de California (HCD) por cumplir con todos los requisitos estatales. El Elemento de Vivienda adoptado incluye **más de 56 programas** de vivienda y proporciona un marco integral de políticas para fortalecer las regulaciones de vivienda en alquiler.

Para más información sobre el Elemento de Vivienda adoptado por la Ciudad, visite: sanpabloca.gov/2804/General-Plan-Housing-Element-Update

Marco de Regulaciones de Vivienda en Alquiler

El Elemento de Vivienda incluye un marco integral de regulaciones de vivienda en alquiler que abarca los siguientes elementos:

- **Conocimiento de los Programas de Vivienda Justa**
- **Fondo de Reubicación**
- **Fondo de Vivienda Temporal**
- **Mediación entre Propietarios e Inquilinos**
- **Regulaciones de Desalojo por Justa Causa**

PROGRAMAS DESTACADOS



Programa de Inspección de Salud y Seguridad Residencial (RH&S)

El Departamento de Desarrollo Comunitario de la Ciudad de San Pablo administra un Programa de Inspección de Salud y Seguridad Residencial (RH&S) para todas las unidades de vivienda locales. **Este programa se aplica a todas las viviendas en venta con diez años o más de antigüedad y a todas las unidades de alquiler con tres años o más en la ciudad.**

El programa RH&S protege la calidad de la vivienda mediante:

- **Inspección sistemática** de todas las viviendas unifamiliares y multifamiliares en alquiler.
- **Inspección en el momento de la venta** y cada vez que un propietario se niega a atender una solicitud de reparación de un inquilino.
- **Garantizar el cumplimiento** de los códigos de construcción, electricidad y plomería existentes; el programa ayuda a garantizar que las estructuras sean seguras para habitar, mejora y mantiene el inventario de viviendas y elimina las condiciones de vivienda deficientes.

Se alienta a los residentes locales que tengan inquietudes sobre la salud y seguridad de sus viviendas a comunicarse con la Ciudad.

(510) 215-3053

RHS@sanpabloca.gov

Programa de Registro de Alquileres de la Ciudad de San Pablo

En mayo de 2023, el Concejo Municipal adoptó una **Ordenanza de Registro de Alquileres** que exige a los propietarios registrar la información de sus propiedades residenciales en alquiler ante la Ciudad. Los proveedores de vivienda deben **registrar anualmente cada unidad de alquiler** sujeta a la ordenanza a través del sitio web, correo electrónico, correo postal o fax. El registro y las renovaciones incluyen información de la propiedad, del propietario, cambios de inquilinos y cualquier otro dato considerado necesario.

Beneficios del Programa

- Informar e influir en las futuras políticas de vivienda y desarrollo comunitario.
- Identificar hogares en riesgo de desplazamiento (por ejemplo, aumentos de renta o desalojos).
- Detectar y abordar problemas de viviendas en condiciones deficientes y preocupaciones de salud y seguridad comunitaria.
- Ofrecer un panorama más claro del mercado de alquiler en la comunidad.

Objetivos del Programa

- Recopilar datos para identificar futuras políticas de vivienda, tendencias del mercado y necesidades de oferta de alquiler.
- Recopilar datos anecdóticos sobre las propiedades de alquiler en toda la ciudad.

Para más información, visite: sanpabloca.gov/2864/Rent-Registry



ESTABILIZACIÓN Y CONTROL DE ALQUILERES: LOS HECHOS

¿Sabía usted?

Una iniciativa local de control de alquileres propuesta para 2024 **no calificó** para la elección, pero nuevas medidas podrían presentarse en 2026.

Por ahora, **la ley estatal de control de alquileres ya se aplica** a la mayoría de las unidades de alquiler en San Pablo y proporciona fuertes protecciones para los inquilinos, a la vez que permite rendimientos justos para los propietarios.

Control de Alquiler a Nivel Estatal (Ley de Protección al Inquilino de 2019, AB 1482)

En 2019, California adoptó la ley **AB 1482**, que establece el control de alquileres y protecciones contra desalojos a nivel estatal para la mayoría de las unidades en alquiler. Esta ley establece límites a los aumentos de renta y exige a los propietarios proporcionar motivos válidos para terminar un contrato de arrendamiento. Las principales disposiciones incluyen:

PROTECCIÓN CONTRA DESALOJOS POR JUSTA-CAUSA

Después de 12 meses de arrendamiento, los propietarios deben tener una razón legítima para desalojar, como por ejemplo:

- Falta de pago del alquiler
- Incumplimiento de las condiciones del contrato
- Mudanza del propietario o de un miembro de su familia inmediata

LÍMITE DE AUMENTO DE RENTA

- ☒ Según la ley estatal, los aumentos anuales de renta están **limitados a 5% + el Índice de Precios al Consumidor (CPI), sin exceder un 10%** total por año.
- ☒ En el Condado de Contra Costa (incluido San Pablo), según la ley estatal, el **aumento máximo permitido es de 6.3%** para el período de agosto de 2025 a julio de 2026.

PROPIEDADES CUBIERTAS

- ☒ **Unidades multifamiliares con 15 años o más de antigüedad**
- ☒ **Algunas casas unifamiliares** propiedad de corporaciones o fideicomisos inmobiliarios

EXENCIONES

- ☒ **Construcción nueva** (menor de 15 años)
- ☒ **Casas unifamiliares o condominios** propiedad de personas individuales (con la divulgación adecuada)
- ☒ **Viviendas asequibles o subvencionadas por el gobierno**

ANÁLISIS DE LA VIVIENDA Y DEL CONTROL DE ALQUILERES ESTATAL

Tipos de Vivienda Exentas del Control de Alquiler

Los siguientes tipos de vivienda estarían exentos del control de alquiler local según la ley estatal vigente:

- **Casas unifamiliares o condominios.**
- **Unidades construidas después de 1995.**
- **Unidades desocupadas por inquilinos** – pueden restablecerse a tarifas de mercado según la Ley Costa-Hawkins.
- **Casas móviles, remolques, botes y vehículos recreativos (RV).**

Si se adoptara a nivel local, **el control de alquileres no se aplicaría a toda la ciudad**. De hecho, solo alrededor **de 1,424 unidades de vivienda en San Pablo** – aproximadamente **el 14 % del total de la Ciudad** – se beneficiarían.

Distribución del Inventario de Vivienda

(Estimaciones del Censo de EE. UU. 2022 a 5 Años)

San Pablo tiene aproximadamente **10,161 unidades de vivienda**. Según las estimaciones de la Oficina del Censo de EE. UU., alrededor de **1,004 unidades (13.2 %)** se construyeron en el año 2000 o posterior, **836 unidades (8.2 %)** entre 1990 y 1999, y **7,985 unidades (78.7 %)** en 1990 o antes. Las viviendas multifamiliares representan aproximadamente **4,055 unidades (39.9 %)** del inventario, mientras que las casas móviles representan **405 unidades (4.0 %)**. Los botes, vehículos recreativos y unidades similares constituyen alrededor del **0.5 %** del total de viviendas.

Solo unas **± 1,424 unidades de vivienda** calificarían para el control de alquileres local bajo la ley estatal actual – aproximadamente el **14 %** del total de viviendas de la Ciudad.

Dentro de este pequeño subconjunto del inventario de viviendas, aproximadamente **± 420 unidades multifamiliares** construidas entre 1990 y 1999 estarían sujetas al control de alquileres, mientras que alrededor de **± 1,424 unidades multifamiliares** construidas en **1990 o antes** serían elegibles.

Estas cifras destacan que el número total de unidades sujetas al control de alquileres está limitado por las exenciones establecidas por la ley estatal para casas unifamiliares, nuevas construcciones y otros tipos de propiedades excluidas, como se resalta en el análisis de costo-beneficio de la Ciudad.

Análisis Fiscal y de Política Pública

En julio de 2024, la Ciudad encargó un análisis independiente a una tercera parte (Informe RSG, julio de 2024) para evaluar los impactos de un programa local de control de alquileres. El estudio comparó a San Pablo con ciudades cercanas como Alameda, Berkeley, Hayward, Richmond y East Palo Alto. Las conclusiones principales incluyen:

- **Apoya las políticas de vivienda existentes:** la estabilización de rentas ayudaría a avanzar en los objetivos de asequibilidad y estabilidad de la vivienda.
- **No crea nuevas viviendas asequibles:** la estabilización de rentas no contribuye a cumplir los objetivos de producción de la Asignación Regional de Necesidades de Vivienda (RHNA) de la Ciudad para 2031.
- **Posible efecto desalentador de inversión:** limitar los ingresos por alquiler podría desalentar el desarrollo y la inversión futuros tanto en vivienda de mercado como en vivienda asequible.

¿Quién Se Beneficiaría?

Si se adoptara una ordenanza local de control de alquileres bajo la ley estatal vigente:

- Solo unas **1,424 unidades de vivienda (≈ 14 % del total de San Pablo)** calificarían.
- La mayoría de las casas unifamiliares, condominios y edificios más nuevos seguirían exentos.

Costo Estimado para la Ciudad

Implementar un nuevo departamento de estabilización de rentas requeriría:

- Aproximadamente **\$ 1.21 millones por año** en fondos municipales.
- **Cinco (5) nuevos puestos de tiempo completo** para administración, aplicación y regulación.

Aspectos a Considerar para la Implementación

- **Cumplimiento y Aplicación:** Sanciones por incumplimiento, procesos legales y monitoreo continuo.
- **Impactos Fiscales Potenciales:** Disminución de los valores de las propiedades, reducción de los ingresos por impuestos prediales y costos administrativos que podrían alcanzar decenas de millones anuales.
- **Costos Administrativos:** Personal, apoyo legal e infraestructura para administrar el programa. Cuotas a los propietarios para compensar los costos.

Posibles Beneficios Positivos:

- **Estabilidad de ingresos para los inquilinos y los inversionistas a largo plazo.**
- **Los aumentos de alquiler predecibles y constantes** pueden resultar atractivos tanto para los inquilinos como para los propietarios reacios al riesgo, y pueden reducir la rotación de inquilinos.
- **Apoya los alquileres a largo plazo**, lo que ayuda a fomentar lazos vecinales más fuertes.
- **Puede respaldar objetivos más amplios de asequibilidad:** cuando se combina con otras políticas, la estabilización de alquileres puede apoyar a los inquilinos vulnerables y mejorar la percepción de un compromiso con la asequibilidad y la estabilidad de la vivienda.

Posibles Impactos Negativos:

- **Menores incentivos y menos desarrollo:** los márgenes de ganancia reducidos pueden desalentar nuevos proyectos de vivienda en alquiler; los desarrolladores pueden priorizar ciudades vecinas sin límites de renta, y algunos propietarios podrían retirarse del mercado.
- **Disminución del valor de las propiedades:** los toques de renta reducen el potencial de ingresos, lo que puede provocar tasaciones más bajas y menor demanda de inversores.
- **Menor inversión en mantenimiento:** los aumentos limitados de renta pueden reducir los fondos disponibles para mejoras de seguridad o reparaciones necesarias, aumentando el riesgo de deterioro, infracciones y casos de código.
- **Menor rotación y disponibilidad de unidades:** las rentas que no se basan en el ingreso del inquilino reducen los incentivos para mudarse y liberar viviendas.

Para obtener un análisis detallado del estudio fiscal sobre el control de alquileres de la Ciudad, visite tinyurl.com/COSP-RSG-2024 o escanee el código QR para ver el Informe RSG.



Asistencia y Recursos de Vivienda para los Residentes Locales

La Ciudad de San Pablo está comprometida en mantener informados a los residentes sobre los nuevos programas de alquiler, protecciones para inquilinos y recursos de vivienda desarrollados durante el período 2025 – 2027.

A través de la educación, la divulgación y las alianzas, buscamos construir una comunidad de vivienda justa, segura y estable para todos.

Qué Encontrará en Línea

- Actualizaciones sobre nuevos programas de alquiler y protección de inquilinos
- Materiales educativos sobre los derechos de los inquilinos y las responsabilidades de los propietarios
- Enlaces a agencias locales y regionales de asistencia habitacional
- Documentos de la Ciudad, informes de programas y formularios descargables

Escanee el código QR o visite la página de Vivienda de la Ciudad para mantenerse al día con las regulaciones de alquiler de San Pablo: sanpabloca.gov/2739/Housing



¿Necesita más ayuda?

Departamento de Desarrollo Comunitario

1000 Gateway Avenue, San Pablo, CA 94806

(510) 215-3053 | RHS@sanpabloca.gov

Horario de Atención: lunes a jueves | 7:30 a.m. – 6:00 p.m.