ANUNCIO
Google Fiber
We're expanding in Kansas City.
Kansas City
Hey, Kansas City. Google Fiber is expanding in your area. Check your address today.
Google Fiber
Sign Up

CALIFORNIA

Lo que hay que saber sobre las nuevas leyes inmobiliarias en 2021

Viviendas en octubre de 2019 cerca del antiguo Qualcomm Stadium. (The San Diego Union-Tribune)

POR PHILLIP MOLNAR | SAN DIEGO UNION-TRIBUNE
FEB. 21, 2021 9:18 PM PT

En 2021 hay una gran cantidad de nuevas leyes para todos los ámbitos de la propiedad inmobiliaria que probablemente preocuparán a los propietarios, a los posibles compradores y a los inquilinos.

Muchas de las nuevas normas tienen como objetivo aumentar los alquileres, como en las asociaciones de propietarios, así como proteger a los futuros compradores. California todavía tiene protecciones de desalojo en todo el estado para los afectados por la COVID-19 hasta finales de junio, pero hay un montón de otras leyes para hacer que agentes y propietarios se preocupen.

Abordar las nuevas leyes al comienzo de cada año es una tradición de la Greater San Diego Association of Realtors. Este año, el evento se llevó a cabo en línea debido a la pandemia y fue dirigido por Gov Hutchinson , consejero general adjunto de la Asociación de Agentes Inmobiliarios de California.

ANUNCIO
Earn 5% back at Whole Foods Market and Amazon.com

ANUNCIO
ViX+
UEFA EUROPA LEAGUE
MANCHESTER UNITED
VS
FCB
MAN. UNITED - BARCELONA
23 DE FEBRERO | 2:50 PM ET
Sigue a tus equipos favoritos de la Europa League en ViX+
Empieza Ya

NOTAS RECIENTES

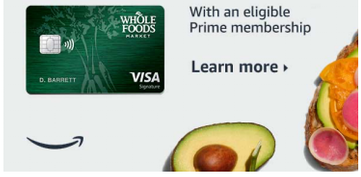
Presentan cargos a hombre acusado de matar a obispo de LA
Feb. 22, 2023

Una tormenta gélida azota California: Alerta de ventisca en las montañas locales, nieve en cotas bajas
Feb. 21, 2023

EEUU: Declaran culpable a exsecretario de seguridad mexicano
Feb. 21, 2023

Los niños negros y latinos menores de 5 años de Los Ángeles están muy retrasados en la vacunación contra el COVID-19
Feb. 21, 2023

California: Hombre detenido por asesinato de obispo
Feb. 20, 2023



Estas son algunas de las principales leyes que, según él, afectarán más a los bienes inmuebles este año.

ANUNCIO

LAS PROPUESTA DE LA BOLETA ELECTORAL DE CALIFORNIA EN DETALLE | ELECCIÓN 2020

Las medidas migratorias que Joe Biden puede implementar para favorecer a los indocumentados

Posible segunda ola de coronavirus en el condado de Orange

¿Están los muertos votando por correo?

Cómo obtener $500 de alivio para los pagos de agua y electricidad

Alquileres en asociaciones de propietarios (AB 3182)

Las leyes de las asociaciones de propietarios deben permitir ahora el alquiler de al menos el 25 por ciento de sus propiedades. Antes, una comunidad de propietarios podía impedir cualquier alquiler o limitarlo, por ejemplo, al 10 por ciento. La nueva ley tiene como objetivo crear una mayor disponibilidad de alquileres en California.

ANUNCIO

La ley no limita los alquileres al 25 por ciento, lo que significa que la HOA podría permitir que todas las propiedades sean alquiladas en un edificio de condominios, un desarrollo de casas adosadas o una comunidad de casas unifamiliares gobernada por una HOA.

Hutchinson dijo que parte de la ley podría quedar abierta a la interpretación, como si una HOA solo tiene tres casas y el alquiler de una unidad sería más del 25 por ciento. Dijo que su lectura de la ley probablemente significaría una unidad podría ser alquilada.

Otra cosa a tener en cuenta es que la ley también impide que las HOAs tengan reglas que digan que un propietario tiene que vivir allí más de un año para alquilar una unidad. Además, las HOAs pueden seguir bloqueando los alquileres a corto plazo.

ANUNCIO

Aviso de incendio para los nuevos compradores (AB 38)

Esta ley establece que se debe informar a los compradores si viven en una zona de alto riesgo de incendio. Para los compradores y los agentes inmobiliarios, básicamente significa que hay que firmar un documento de una página en el momento del cierre.

EEUU >

EEUU aprueba extraditar al expresidente Toledo a Perú

Amplían denuncia contra ranchero acusado de matar a mexicano
Feb. 21, 2023

Cómo colar a un presidente a Kiev sin que nadie se entere
Feb. 21, 2023

OPINIÓN: La declaratoria de culpabilidad a García Luna, es el juicio a todo un régimen de gobierno en Mexico
Feb. 21, 2023

El vendedor debe enumerar las cosas que podrían ser vulnerables a un incendio forestal, como las cubiertas de los tejados, los desagües de la lluvia, las rejillas de ventilación que no son resistentes al fuego y cualquier jardín combustible.

ANUNCIO

La ley se centra en las casas construidas antes de 2010, antes de que se adoptaran normas de construcción más estrictas para protegerlas de los daños por incendio. El formulario aconseja a los compradores que preparen su casa para un incendio, lo que se denomina “endurecimiento contra incendios” en los círculos jurídicos e inmobiliarios.

Los agentes inmobiliarios tendrán que determinar si una propiedad se encuentra en una zona de alto riesgo de incendio. Hutchinson dijo que la forma más fácil de hacerlo es consultar con las empresas que producen informes de divulgación de riesgos naturales de California.

Ejecución hipotecaria: Derecho preferente (SB 1079)

Esta ley tiene como objetivo detener una repetición de la Gran Recesión cuando los inversores se apoderaron de una gran cantidad de propiedades ejecutadas. A principios de la pandemia, muchos legisladores estaban preocupados de que lo mismo ocurriera de nuevo.

ANUNCIO

Esta legislación crea nuevas formas en las que un inversionista podría perder una propiedad incluso después de ganarla en una subasta.

Según la nueva ley, si un comprador adquiere una vivienda en una subasta y no piensa vivir en ella, un inquilino de la propiedad puede intentar hacerse con ella. El inquilino podría presentarse a comprar la vivienda en los 15 días siguientes a la subasta.

Si consigue el dinero (a través de una hipoteca está bien) en 45 días, entonces la persona que ganó la subasta ha perdido la vivienda. La cantidad de dinero que paga el inquilino debe coincidir con el precio que pagó el subastador.

ANUNCIO

También hay una forma adicional en la que el inversionista podría perder la casa en los siguientes 45 días. Si el inquilino no quiere presentar una oferta, cualquier persona que quiera vivir allí como residencia principal puede presentar una oferta por la propiedad, siempre que su oferta sea superior a lo que pagó el inversor. Lo mismo ocurre con una organización sin ánimo de lucro que quiera utilizar la casa como vivienda protegida.

Este segundo escenario podría ser poco frecuente porque el potencial comprador u organización rival podría haber acudido a la subasta.

La autora del proyecto de ley, la senadora estatal Nancy Skinner, demócrata de Berkeley, describió la legislación de esta manera: “El SB 1079 envía un mensaje claro a Wall Street: Las casas de California no son suyas para engullirlas; no toleraremos otra toma de posesión corporativa de la vivienda”.

ANUNCIO

LAPD admite que en South L.A. hizo cientos de detenciones de tránsito que no informó al Times

Avni Yildirim: Pelear contra Canelo Álvarez es como jugar una final de un Mundial de futbol

La salud femenina, otra víctima de la pandemia

Yuri confirma en video cuáles son las secuelas que le está dejando el COVID-19

No se ha producido un escenario similar al de la Gran Recesión, en el que se compraron en masa las propiedades embargadas. En primer lugar, existen protecciones contra la ejecución hipotecaria si el incumplimiento de los pagos de la hipoteca está vinculado a los costes laborales o sanitarios relacionados con la COVID-19.

En segundo lugar, las ejecuciones hipotecarias son poco probables en el entorno actual, ya que las personas que se retrasan en el pago de las facturas podrían vender la casa a medida que los precios suben rápidamente.

ANUNCIO

Otro factor de la ley destinado a frenar a los inversionistas es impedir que se agrupen numerosas viviendas en una subasta y, en cambio, exige que cada una se venda individualmente. La teoría es que esto daría a los potenciales compradores de vivienda una mejor oportunidad de ganar la casa sobre un inversionista.

Exención de la vivienda (AB 1885)

Todos los propietarios de una vivienda en California pueden acogerse a la exención de la vivienda, que protege contra la pérdida de la propiedad en caso de declaración de quiebra o ante otros acreedores. El importe de la exención, sin embargo, no ha cambiado en décadas ni ha seguido el ritmo del aumento de los precios de la vivienda en el estado. Sin embargo, la ley recibe un gran impulso este año.

A partir de este año, entre 300 mil y 600 mil dólares del patrimonio de una vivienda no podrán ser tocados por los acreedores judiciales. Este cambio está diseñado para que sea más probable que una persona pueda extinguir sus deudas y conservar su vivienda.

ANUNCIO

Para que un embargo sea puesto en una propiedad, la sentencia debe ser lo suficientemente alta como para pagar el precio medio de la casa, a un máximo de 600 mil dólares. Nota: En el condado de San Diego, el precio medio de la vivienda es más, 645 mil dólares en diciembre. Por lo tanto, a menos que el propietario de San Diego debe más de 600 mil dólares, hay una buena oportunidad que pueden mantener su casa a pesar de un embargo.

Antes de esta ley, se permitía el embargo -lo que podría significar una eventual ejecución hipotecaria- de una vivienda siempre que la sentencia fuera de 75 mil dólares para un individuo, o de 100 mil dólares si hay más de una persona en la casa.

Por supuesto, las sentencias siempre pueden llevar a embargos de salarios o a tensiones financieras que hagan que el propietario tenga que vender de todos modos. Pero, al menos, es probable que no conduzca a una ejecución hipotecaria, y muy probablemente a una venta tradicional.

ANUNCIO

Proposición 19

Esta ley permite a los californianos de 55 años o más vender su casa actual, comprar otra y llevarse el impuesto sobre la propiedad. Normalmente, después de la compra de una casa se reevalúan los valores y los tipos impositivos suben. Este cambio permite a los californianos mayores tener una tasa impositiva combinada mucho más baja si se mudan.

Bajo la Proposición 19, una persona puede mudarse tres veces y seguir obteniendo beneficios fiscales en cualquier lugar de California. La ley también se aplica a las personas con discapacidades graves o a las que perdieron sus casas en un desastre natural.

Las personas que se aprovechan de la Prop. 19 pueden comprar una casa más cara y mezclar el valor impositivo de su casa con lo que tenían. Esto creará una factura de impuestos más baja que si compraran una casa nueva y la reevaluaran al valor justo de mercado.

ANUNCIO

Así lo describe la firma de abogados y análisis jurídicos JD Supra: Si una pareja de ancianos vendiera su casa con un valor de tasación de 250 mil dólares por 2 millones de dólares y comprara una nueva casa por 3 millones de dólares, el valor de tasación de la nueva casa sería de 1.25 millones de dólares, que es el valor de tasación de 250 mil dólares, más el aumento de 1 millón de dólares en el valor de la casa.

De creciente preocupación para los padres, la Proposición 19 elimina o reduce los beneficios fiscales por la transferencia de propiedades a los hijos. Si un hijo adquiere una casa y decide vivir en ella a tiempo completo, la tasa impositiva se mantendrá igual. Sin embargo, esto solo se aplica si la casa no supera el millón de dólares, mientras que la ley anterior no tenía ningún tope.

Si un hijo no quiere vivir en la casa como residencia principal, pierde todos los beneficios fiscales. En su lugar, el tipo impositivo de la vivienda se basará en el valor de mercado tasado.

ANUNCIO

La idea que subyace a la ley es conseguir que la gente mayor se mude y libere oferta para las familias jóvenes. Sin embargo, la mayoría de los economistas y expertos en vivienda locales han dicho a The San Diego Union-Tribune que es poco probable que la ley aumente mucho la oferta de viviendas. Una de las preocupaciones es que los californianos de más edad que buscan reducir su tamaño, incentivados por una tasa impositiva más baja, podrían ser competencia para los compradores primerizos que intentan conseguir su primera propiedad.

ELECCIONES 2022 >

Primarias podrían iniciar en Carolina del Sur

Condado de Arizona certifica elecciones tras orden de juez

EEUU: Unidades contra fraude electoral hallan pocos casos

CALIFORNIA

Phillip Molnar

Twitter Email

Phillip Molnar covers residential real estate, as well as other business issues for The San Diego Union-Tribune. He is an award-winning New Jersey, California and national reporter. Before coming to the Union-Tribune, he worked for the Monterey Herald, The Express-Times and New Jersey Herald. He lives in Chula Vista.

LO MÁS RECIENTE EN ESPAÑOL

ENTRETENIMIENTO

Carolina Ross, la promesa cumplida del regional, conquista a millones y cautiva a las grandes celebridades

Feb. 22, 2023

ENTRETENIMIENTO

El adiós de Kiko podría cerrar una era que parecía interminable

Feb. 22, 2023

VIDA Y ESTILO

Chile eleva a 17.000 cifra de animales muertos en incendios

Feb. 22, 2023

VIDA Y ESTILO

Microsoft: Chatbot de Bing estará disponible para celulares

Feb. 22, 2023

Los Angeles Times

A California Times Publication

Subscribe for unlimited access

Site Map

Síguenos

eNewspaper
Coupons
Find/Post Jobs
Place an Ad
Media Kit: Why the L. A. Times?
Bestcovery

Crossword
Obituaries
Recipes
L.A. Times Compare
L.A. Times Store
Wine Club

About/Contact
For the Record
L.A. Times Careers
Manage Subscription
Reprints and Permissions
Site Map

Copyright ©

2023, Los Ange

les Times | Term

s of Service | P

rivacidad | CA

Notice of Collecti

on | Do Not Sell

or Share My Pe

rsonal Informatio

n