

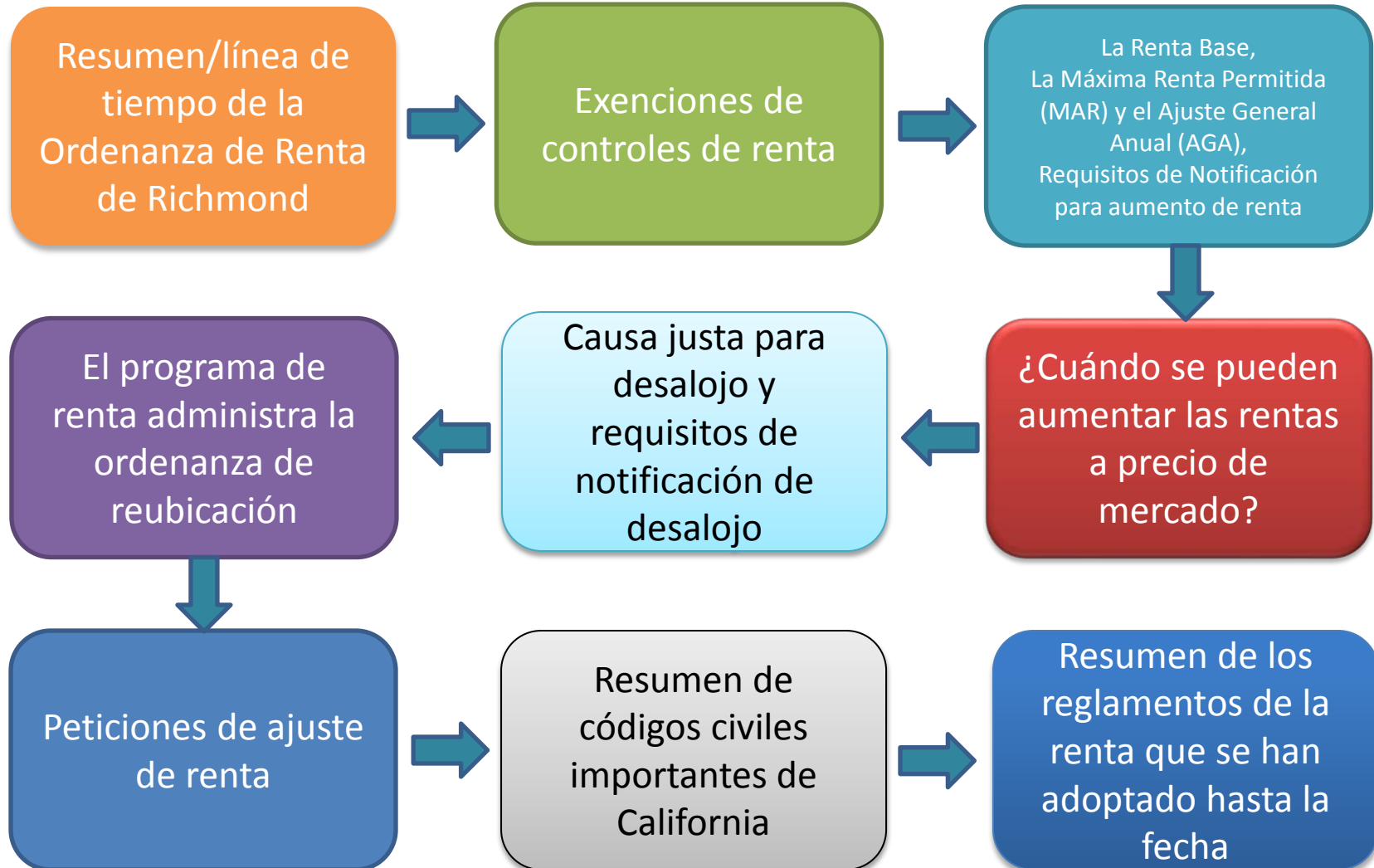


LOS FUNDAMENTOS PARA SER UN INQUILINO EN RICHMOND

PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD
DE RICHMOND

Nicolas Traylor, Director Ejecutivo
17 de febrero de 2018

Temas tratados en la presentación



Términos Importantes

- Junta del Control de Renta de Richmond
- Causa justa para desalojo
- Pago de reubicación permanente y temporal
- Ley de vivienda de renta Costa-Hawkins
- Renta de Base
- Índice de precios al consumidor (CPI)
- Máxima Renta Permitida (MAR)
- Ajuste General Anual (AGA)
- Descontrol de Renta con Unidades Vacantes y Regreso a Control de Renta
- Cuota por Arrendamiento de Vivienda y Cuota de Retraso

Junta del Control de Renta de Richmond

La **Junta del Control de Renta** está compuesta de cinco miembros:

- Nombrados por el Concilio de la Ciudad
- Son residentes de Richmond
- No más de dos miembros pueden ser propietarios o administrar propiedades de renta o ser agentes de bienes raíces.

La **Junta del Control de Renta** tiene la capacidad de:

- Escuchar apelaciones para peticiones de ajuste de renta
- Considerar y adoptar regulaciones de renta
- Cargar y cobrar cuotas
- Contratar a un Director Ejecutivo
- Establecer el **Ajuste General Anual** (AGA)
- Proveer dirección en el desarrollo de programa a largo plazo

Las reuniones de la Junta del Control de Renta son el tercer miércoles de cada mes, empezando a las 5 de la tarde en la cámara del Concilio de la Ciudad

Resumen/línea de tiempo de la Ordenanza de Renta de Richmond

Resumen de la Ordenanza de Renta de Richmond

8 de noviembre de 2016: La Ordenanza de Renta o Medida L fue aprobada por los electores de Richmond

30 de diciembre de 2016: La ordenanza de la renta entra en vigencia

3 de enero de 2017: Se abre la oficina del programa de la renta

Los aumentos en la renta se limitan al ajuste anual general (el 100% del CPI)

"La Renta de Base" revierte a la renta pagada por el inquilino el 21 de julio de 2015

Los propietarios de viviendas deben tener una "causa justa" para la terminación de un arrendamiento o para el desalojo

Ordenanza prevé un proceso de petición de ajuste de renta o de devolución justificada

Línea de tiempo de aplicación del programa (Izquierda → Derecha)

3 de enero de 2017: Se abre la oficina del programa de renta. La oficina del administrador municipal supervisa la aplicación inicial.

21 de marzo de 2017
Los cinco miembros de la Junta del Control de Renta están en sus puestos

5 de abril de 2017:
Primera reunión de la Junta del Control de Renta

24 de mayo de 2017: La Junta del Control de Renta adopta los presupuestos operativos de los años fiscales de 2016 a 2017 y de 2017 a 2018

12 y 27 de julio de 2017: Se celebran talleres de comunidad enfocados en los inquilinos y a los propietarios de viviendas

13 de julio de 2017: Se contrata al Director Ejecutivo. Ahora, el personal del programa de renta consiste del director ejecutivo y un analista

24 de julio de 2017: El Concilio de la Ciudad aprueba el honorario de vivienda de renta

20 de septiembre de 2017: La Junta del Control de Renta adopta los presupuestos operativos enmendados del año fiscal de 2017 a 2018

A principios de octubre de 2017: Se contrata los primeros dos trabajadores de tiempo completo: Secretario y auxiliar administrativo de la Junta del Control de Renta

A mediados de octubre de 2017: El personal realiza un envío de correo masivo con el fin de verificar las exenciones de ocupación de los propietarios de viviendas

Noviembre de 2017: El personal envía las cuotas para arrendamiento de vivienda.

Noviembre de 2017: El personal contrató a dos consultores para los proyectos de las regulaciones de rentas de la devolución justificada y del ajuste de rentas

4 y 9 de diciembre de 2017: El personal organiza talleres comunitarios sobre las normas de devolución justificada o de ajuste de rentas

A mediados de diciembre de 2017: Se contratan analistas de servicios para el programa de la renta

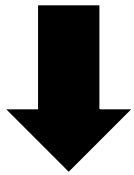
Enero y febrero de 2018: Durante dos meses, se modifican los horarios de oficina para formación integral del personal y desarrollo del programa.

Hoy: Se celebra el primer taller para inquilinos de Richmond 101

Exenciones de controles de renta

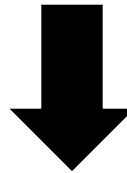
¿Qué propiedades están cubiertas por la Ordenanza de Renta de Richmond?

Cobertura completa:
Controles de renta y
protecciones de
desalojo con causa justa



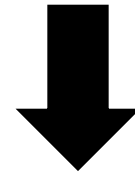
- ✓ Propiedades con varias viviendas que fueron construidas antes del 1 de febrero de 1995 (y que recibieron un certificado de ocupación)

Exenciones parciales:
Solamente tienen
protecciones de desalojo
con causa justa
(No hay controles de
renta)



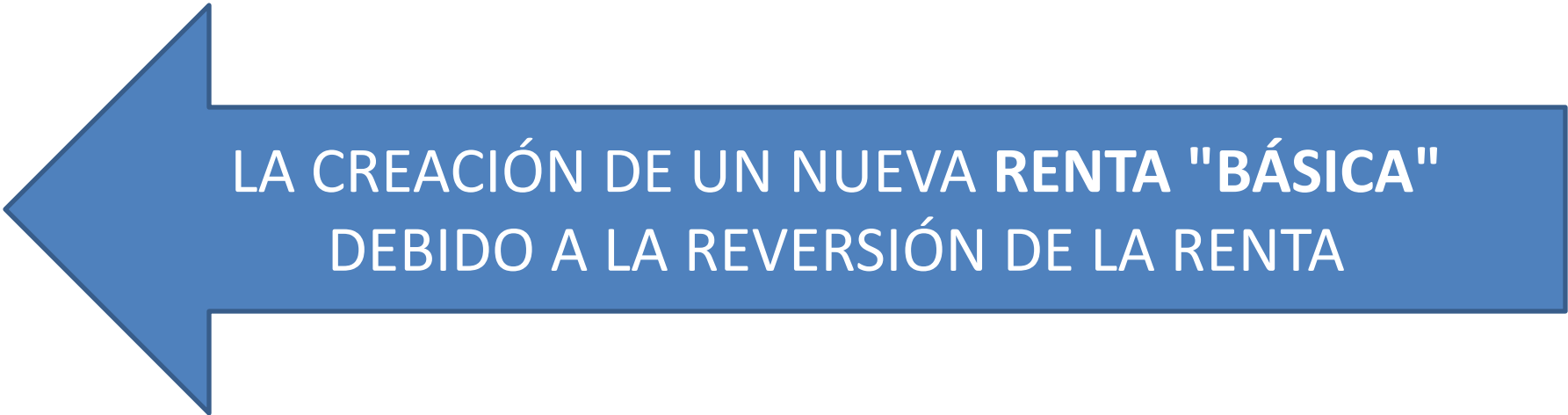
- ✓ Viviendas subvencionadas/arrendamientos de la sección 8
- ✓ Casas unifamiliares
- ✓ Condominios
- ✓ "Nueva construcción" o construcciones después del 1 de febrero de 1995 que cuentan con permisos y con un certificado de ocupación

Exenciones totales: No hay
controles de la renta ni
protecciones de desalojo
con causa justa



- ✓ Donde el dueño y el inquilino comparten cocina y baño
- ✓ Casas unifamiliares donde se agregó una pequeña segunda vivienda y con permisos y la casa principal la ocupa el propietario de la vivienda.
- ✓ Vivienda para personas mayores sin fines de lucro

**LA RENTA BÁSICA,
LA MÁXIMA RENTA PERMITIDA (MAR) Y
EL AJUSTE GENERAL ANUAL (AGA)
REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN DE AUMENTO DE LA RENTA**



LA CREACIÓN DE UN NUEVA RENTA "BÁSICA" DEBIDO A LA REVERSIÓN DE LA RENTA

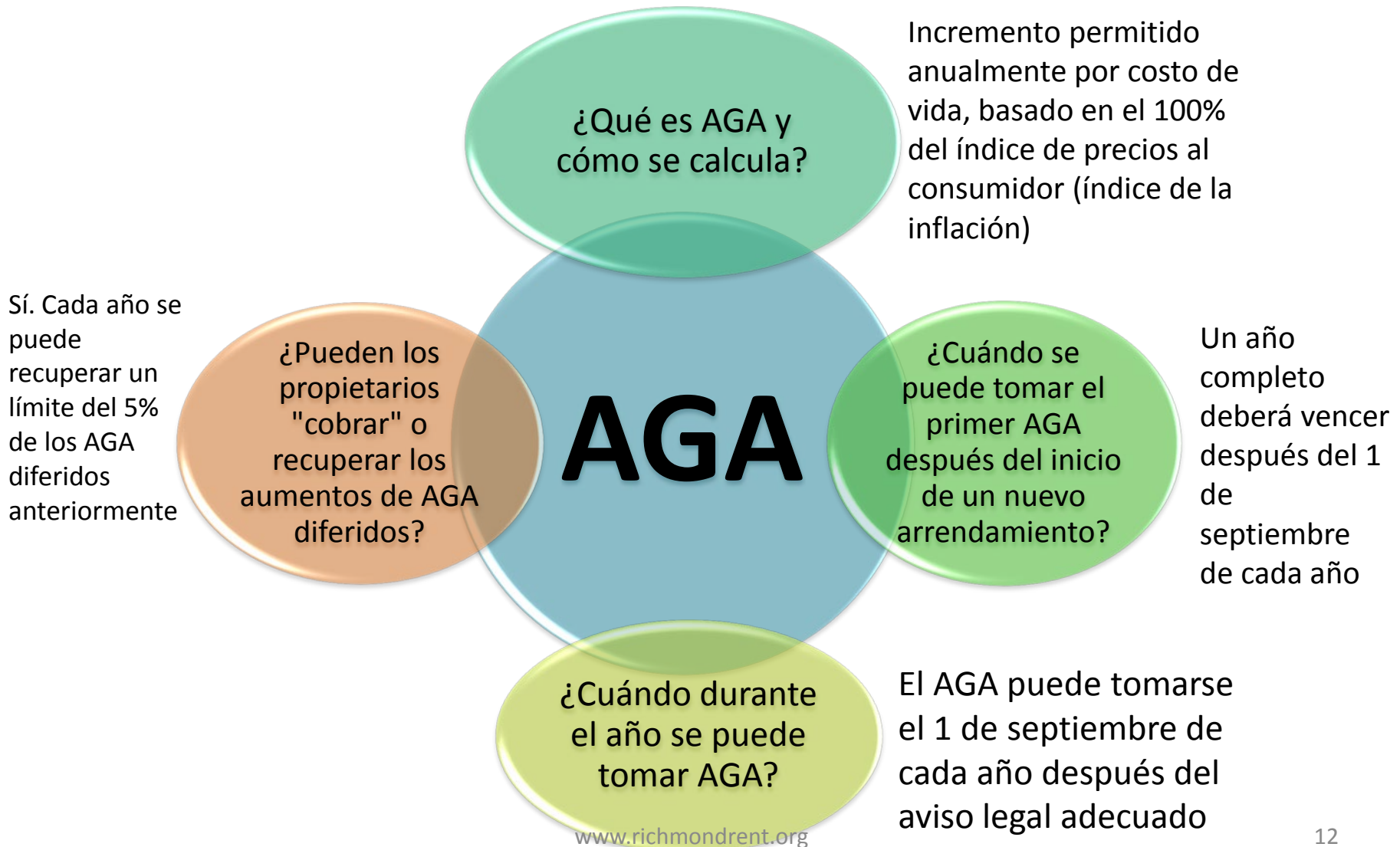
- Bajo la Ordenanza de Renta, las rentas deben revertir a:
- La renta entra en vigor el 21 de julio de 2015

O

- La renta en vigor en la primera fecha que se cobró la renta después del 21 de julio de 2015
(Sólo se aplica a los inquilinos de viviendas de alquiler controlado que se mudaron después del 21 de julio de 2015)

RMC 11.100.070

El ajuste general anual (AGA) para incremento de renta (para viviendas bajo control de renta)



Ajustes generales anuales de 2016 y 2017

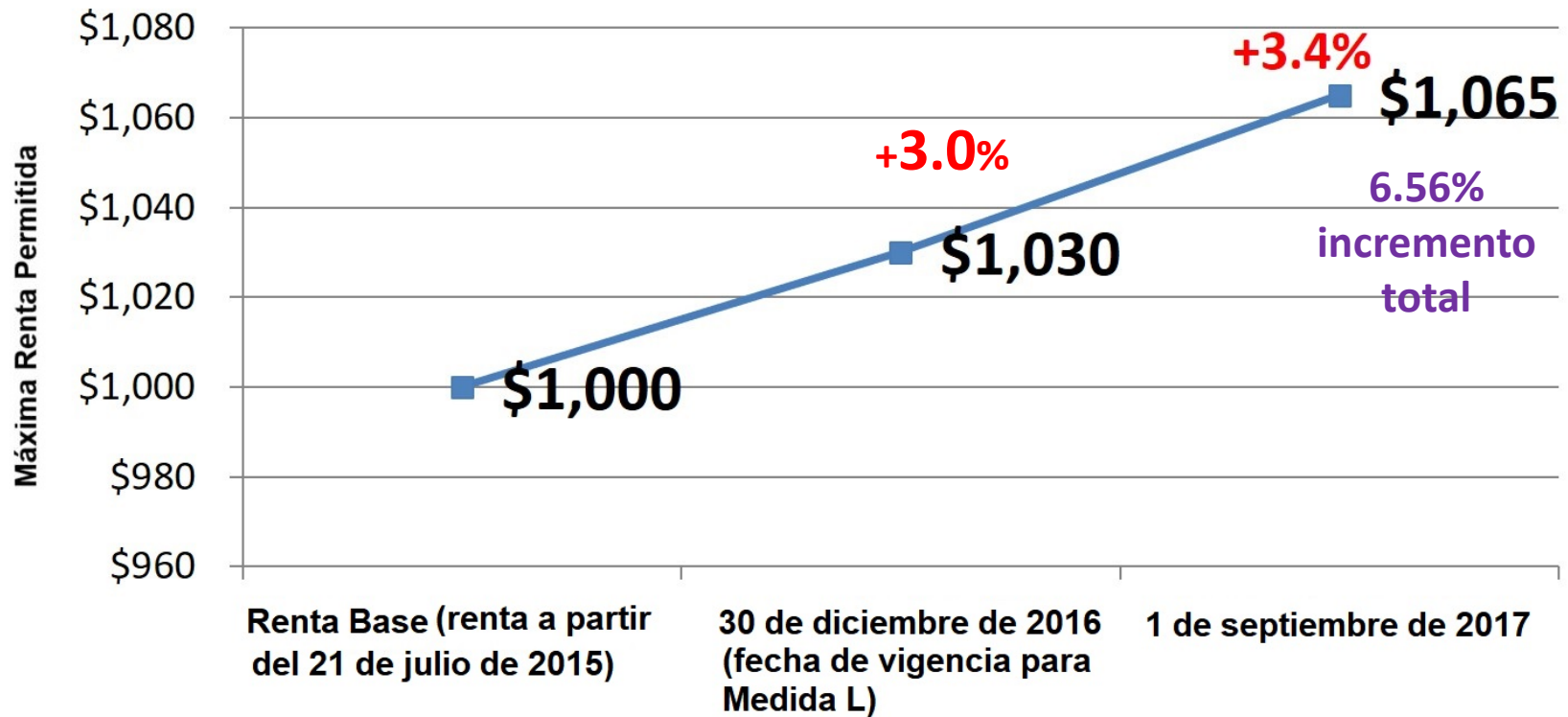
Ajuste General Anual de 2016: 3.0%

Ajuste General Anual de 2017: 3.4% (a partir del 1 de septiembre de 2017).

Un propietario debe dar aviso apropiado al inquilino de un aumento de renta, en virtud del Código Civil de California 827: Un propietario puede aumentar la renta hasta la **Máxima Renta Permitida**, con un aviso de 30 días para aumentos de menos del 10% o aviso de 60 días para aumentos de más del 10%

Máxima Renta Permitida

Máxima Renta Permitida: Ejemplo de Cálculo



Nota: Los aumentos en la renta de AGA no son automáticos; los aumentos en la renta únicamente entra en vigor DESPUÉS de una notificación adecuada con 30 días de aviso, presentada ante la Junta del Control de Renta, en www.richmondrent.org.

¿Cuáles son los requisitos para tomar un aumento de la renta del AGA?

El propietario debe cumplir con todos los aspectos de la Ordenanza de la Renta, incluyendo: inscripción de propiedad en alquiler, el pago de cuota para arrendamiento de vivienda, que las rentas hayan revertido adecuadamente y que los sobrecargos se le hayan devuelto al inquilino.

Proporcionar el programa de la renta, con una copia del aumento de la renta, y comprobante de servicios, dentro de dos días de negocio después de haber proporcionado los papeles al inquilino

Recordatorio: **Únicamente** las propiedades que están sujetas a control de renta deben presentar avisos del aumento de renta al alquiler ante el programa de renta

Requisitos
legales para
tomar un
aumento de
renta del
AGA

Máxima Renta Permitida (MAR)

La máxima renta que se puede cobrar para una **vivienda de alquiler controlado**

La renta convenida no puede exceder la **Máxima Renta Permitida**, pero podría ser menos. La **Máxima Renta Permitida** sigue siendo la misma.

Es igual a la **renta básica + los Ajustes Generales Anuales (AGA)** + Ajustes de Renta a nivel individual (aprobados a través del proceso de petición)

¿Cuándo se pueden aumentar las rentas a 'precio de mercado'?

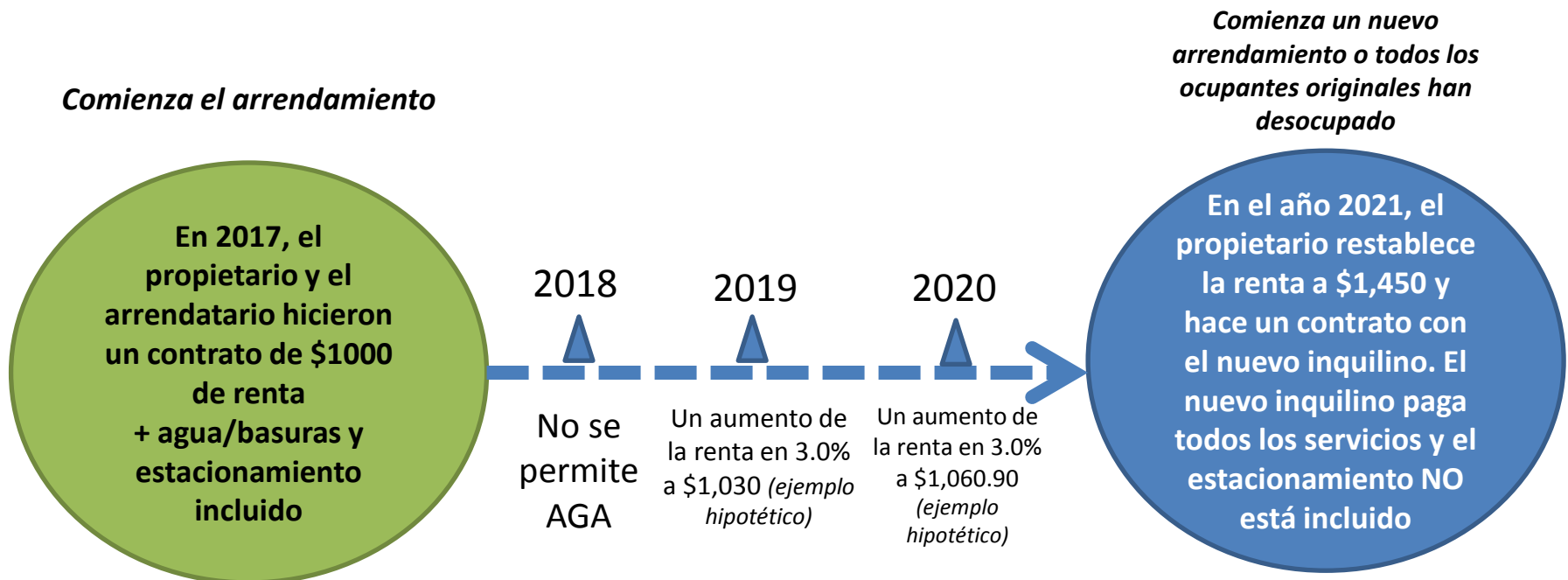
¿Cuándo se pueden aumentar las rentas a 'precio de mercado'?

1. Cuando hay una vacancia voluntaria y comienza un contrato nuevo.
2. Cuando todos los ocupantes originales / arrendatarios desocupan la propiedad y solo quedan en la vivienda los subarrendatarios.
3. Cuando el inquilino ya no vive en la vivienda como su residencia primaria (es decir, el inquilino del arrendamiento está subarrendando o usando la vivienda como casa de vacaciones).

¿Cómo funciona el Control de la Renta de California?

Actualmente, las ciudades de California con control de renta operan bajo la **Ley de Rentas Costa Hawkins**, también conocida como el descontrol y la vuelta al control de vacantes.

¿Qué es el descontrol y la vuelta al control de vacantes?



Causa justa para desalojo y requisitos para la notificación de desalojos

Causa justa para desalojo

RMC 11.100.050

Inquilinos solamente pueden ser desalojados por una de las siguientes "causas justas" (el aviso debe indicar el motivo):

- Falta de pago de renta
- Incumplimiento de contrato de arrendamiento
- Causar discordia o molestias
- No dar acceso
- Desocupar temporalmente para llevar a cabo reparaciones sustanciales *
- Mudanza del propietario en la vivienda*
- Retiro del mercado de renta*
- Arrendamiento temporal

* Es obligatorio el pago por reubicación: ver la Ordenanza de reubicación establecida por el Concilio de la Ciudad (11.102 RMC)

Causa justa para el desalojo: Normas de notificaciones RMC 11.100.050

El propietario debe presentar una copia de cualquier aviso de desalojo que haya presentado a un inquilino dentro de 2 días de negocios después de haber presentado los papeles al inquilino. El propietario debe presentar un formulario en línea en el sitio web del programa de la renta, (www.richmondrent.org) y subir una copia de la notificación con una prueba de entrega. Este requisito de notificaciones no se aplica a propiedades o viviendas exentas de la disposición de causa justa de la Ordenanza de Renta.

Requisitos de la notificación de advertencia por escrito

RMC 11.100.050(d)

La notificación de advertencia se debe de entregar ANTES de un Aviso de Terminación de Alquiler si la causa justa para el desalojo es:

- Incumplimiento de contrato de arrendamiento
 - Causar discordia o molestias
 - No dar acceso
-
- La notificación de advertencia se debe entregar dentro de un "plazo razonable" de no menos de 5 días antes un Aviso de Terminación de Alquiler.
 - Debe indicar que si no se corrige los incumplimientos, puede resultar en desalojo
 - Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar un acuerdo razonable
 - Debe incluir el número de contacto del programa de renta
 - Se debe incluir instrucciones para cumplimiento
 - Se debe incluir la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias.

**El programa de renta administra la
ordenanza de reubicación**

Pago de reubicación temporal

RMC 11.100.050 & RMC 11.102.030

- **Debe proporcionarse a inquilinos cuando deben desocupar temporalmente para que el propietario haga reparaciones sustanciales**
- El aviso de derecho al pago de reubicación se debe dar junto al Aviso de Terminación de Alquiler.
- La cantidad fue determinada por una resolución del Concilio de la Ciudad

Pago de reubicación temporal (2016 y 2017)

Descripción de Acomodación Diaria	Cantidad	Término
Hotel o Motel	\$145	Por día por hogar
Gastos de comida	\$29	Por día por persona
Servicio de lavandería	\$1	Por día por hogar
Alojamiento para mascotas	Gato - \$28 Perro - \$51	Por día por animal

Las cantidades aplicables se pagarán cada semana, calculadas a diario, como mínimo. Por otra parte, el propietario puede proporcionar una vivienda comparable en Richmond. En tal caso, el propietario deberá proporcionar los viáticos hasta que el inquilino y sus bienes hayan sido trasladados a una vivienda de alquiler comparable.

Mudanza del propietario a la vivienda (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2016 y 2017)		
Límite máximo por tipo de vivienda (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para inquilinos calificados
Estudio	\$3,400	\$3,950
1 dormitorio	\$5,250	\$6,050
2+ dormitorios	\$7,150	\$8,200

Retira del mercado de renta (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2016 y 2017)		
Límite máximo por tipo de vivienda (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para inquilinos calificados (c)
Estudio	\$6,850	\$7,850
1 dormitorio	\$10,500	\$12,100
2+ dormitorios	\$14,250	\$16,400

- (a) Si una vivienda de alquiler se ocupa por parte de un inquilino, entonces el pago de reubicación completo por cada vivienda se hará al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la vivienda de alquiler, la cantidad total de los pagos de reubicación se pagarán en una cuota proporcional a cada inquilino que reúna los requisitos.
- (a) Los pagos de reubicación se calcularán en función de la vivienda de alquiler, distribuido por inquilinos, e incluye un límite máximo por cada vivienda de alquiler.
- (a) Una 'vivienda de inquilino que cumple los requisitos' es cualquier vivienda que incluya como mínimo a un inquilino que sea una persona mayor, una persona discapacitada o alguien que tenga a un niño dependiente, según la definición de R.M.C 11.102.020(a) y (I).

Fuentes: City of Santa Monica, 2016; American Community Survey, 2011-2015 (Table B25064)

Pago de reubicación permanente

RMC 11.100.050 & RMC 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos por la **mudanza del propietario a la vivienda O el retiro del mercado de renta**
- El aviso de derecho al pago de reubicación se debe dar junto al Aviso de Terminación de Alquiler.
- Cantidad determinada por una resolución del Concilio de la Ciudad (*ver la siguiente diapositiva*)

Pago de reubicación permanente

RMC 11.100.050 & RMC 11.102.030

Mudanza del Propietario (R.M.C. 11.100.050(a)(6))

Límite Máximo por Tipo de Unidad (a) (b)	Cantidad Base	Cantidad para Vivienda de Inquilino Calificado (c)
Estudio	\$3,400	\$3,950
1 Recámara	\$5,250	\$6,050
2+ Recámaras	\$7,150	\$8,200

Retiro del Mercado de Alquiler (R.M.C. 11.100.050(a)(7))

Límite Máximo por Tipo de Unidad (a) (b)	Cantidad Base	Cantidad para Vivienda de Inquilino Calificado (c)
Estudio	\$6,850	\$7,850
1 Recámara	\$10,500	\$12,100
2+ Recámaras	\$14,250	\$16,400

(a) Si una Unidad de Renta es habitada por un Inquilino, entonces el Pago de Reubicación por unidad entero se pagará al Inquilino. Si más de un Inquilino habita la Unidad de Renta, la cantidad total de los Pagos de Reubicación serán pagados en parte proporcionales a cada Inquilino Elegible.

(b) Los Pagos de Reubicación serán calculados a base de Unidad de Renta, distribuido a base de Inquilino e incluye un límite máximo por Unidad de Renta.

(c) Una "Vivienda de Inquilino Calificado" es cualquier vivienda que incluye al menos un Inquilino que es Mayor de Edad, Discapacitado o tiene la menos un hijo dependiente menor de edad según de define en R.M.C. 11.102.020(a) y (l). Fuentes: Ciudad de Santa Monica, 2016; Sondeo Comunitario Americano, 2011-2015 (Tabla B25064)

Cuotas por Arrendamiento de Vivienda (y recargos)

- La Ordenanza de renta justa, causa justa para desalojo y protección de los propietarios de vivienda permite al Concilio de la Ciudad adoptar cuota por arrendamiento de vivienda, siguiendo una recomendación de la Junta del Control de Renta. El Concilio de la Ciudad ha aprobado los siguientes cargos y recargos por pago tardío:

Cuota recomendada para el año fiscal de 2016-17 : **\$47** por vivienda de alquiler

Cuota recomendada para el año fiscal de 2017-18 : **\$98** por vivienda de alquiler

Multa actual de pago tardío de impuestos de la licencia de negocios		Solicitud de honorarios de vivienda de renta residencial		
Días atrasados (pago después de la fecha de vencimiento)	Multa (expresado como un porcentaje del honorario)	Multa correspondiente: Cuota del año fiscal de 2016-17	Multa correspondiente: Cuota del año fiscal de 2017-18	Multa total (Honorarios del año fiscal de 2016-17 y del año fiscal de 2017-18)
1-30	10%	\$4.70	\$9.80	\$14.50
31-60	25%	\$11.75	\$24.50	\$36.25
>60	50%	\$23.50	\$49.00	\$72.50

Peticiones para ajuste de renta

(Propuesto) Peticiones para ajuste de renta de inquilinos

Petición para reducir la renta debido a disminución de espacio, servicios, habitabilidad o reducción en el número de inquilinos permitidos

Petición de renta excesiva (debido a la falta de restauración de la renta o que le cobren ilegalmente una renta demasiado alta o por encima del nivel de la Máxima Renta Permitida)

Hechos importantes de la petición: (1) el propietario tiene derecho a oponerse a la petición; (2) la mayor parte de las peticiones, casi todas las peticiones de habitabilidad resultarán en una audiencia llevada a cabo por el examinador de audiencias; (3) algunas peticiones serán decididas administrativamente, si no se presentan objeciones por la otra parte y los hechos del caso son directos o indiscutibles, (4) cualquiera de las partes puede apelar una decisión de los examinadores de la audiencia.

Peticiones del propietario

Petición para aumentar la renta, debido al aumento en el número de ocupantes permitido

Petición para aumentar la renta por aumento de espacio o de servicios

[La devolución justificada] Petición para aumentar la renta por mejoras de capital, aumento en la operación de costos y rentas históricamente bajas

Hechos importantes de la petición: (1) el inquilino tiene derecho a oponerse a la petición; (2) la mayor parte de las peticiones resultarán en una audiencia llevada a cabo por el examinador de audiencias; (3) algunas peticiones serán decididas administrativamente, si no se presentan objeciones por la otra parte y los hechos del caso son directos o indiscutibles, (4) un aumento de la renta debido a un aumento en el espacio o de servicios concedidos, el inquilino debe aprobar primero el espacio y los servicios adicionales. (5) cualquiera de las partes puede apelar una decisión de los examinadores de la audiencia.

Resumen de códigos civiles importantes de California

Códigos civiles importantes de California

Ley de depósito de
seguridad:

Código civil 1950.5

Aviso adecuado para la
terminación de
alquileres:

Código civil 1946 y
1946.1

Derecho de la entrada
del propietario:

Código civil 1954

Ley del contrato de
arrendamiento:

Código civil 1951.2

Ley de notificación de
aumento de renta:

Código civil 827

Garantía implícita de
habitabilidad:

Código civil
1941.1 y 1941.2

Garantía implícita de habitabilidad:

Código civil 1941.1

Los propietarios deben proporcionar una propiedad que esté en condiciones "habitables" y donde se pueda vivir. Los propietarios deben reparar los problemas que hacen que la propiedad no sea habitable, excepto por los problemas causados por el inquilino o por los invitados, niños o mascotas del inquilino. Para que la propiedad sea habitable, deberá tener lo siguiente:

- ✓ Impermeabilización/climatización eficaz en el techo y las paredes exteriores, incluyendo puertas y ventanas que no estén rotas.
- ✓ Que las instalaciones de plomería o fontanería estén en buenas condiciones, incluyendo agua corriente, caliente y fría, conectadas a un sistema de eliminación de aguas residuales.
- ✓ Instalaciones de gas en buenas condiciones.
- ✓ Instalaciones de calefacción en buenas condiciones.
- ✓ Un sistema eléctrico, incluyendo iluminación, cableado y equipo, en buenas condiciones.
- ✓ Edificios, jardines y equipamiento limpios e higiénicos (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente) libre de suciedad, inmundicia, basura, escombros, roedores y bichos.
- ✓ Receptáculos de basura adecuados y en buen estado.
- ✓ Pisos, escaleras y pasamanos en buen estado.
- ✓ Un inodoro o aseo, lavamanos, y ducha o bañera que funcionen bien. El inodoro y bañera o ducha deben estar en una habitación ventilada, y que permita privacidad.
- ✓ Una cocina con un fregadero, que no sea de un material absorbente (por ejemplo, de madera).
- ✓ Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o claraboyas. Si no hay un ventilador, las ventanas deben poderse abrir por lo menos a la mitad.
- ✓ Salidas seguras contra incendios o salidas de emergencia a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Los sótanos, garajes y áreas de almacenamiento deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- ✓ Cerraduras de pestillo operable en las puertas de la entrada principal de las viviendas de alquiler y dispositivos de bloqueo o de seguridad en las ventanas.
- ✓ Detectores de humo en buen funcionamiento en todos los edificios con múltiples viviendas, tales como complejos de apartamentos y duplex. Los complejos de apartamentos también contarán con detectores de humo en las escaleras comunes.

Responsabilidades del inquilino

Código civil 1941.2

Un inquilino debe tener cuidado razonable de la propiedad alquilada y de las zonas en común, por ejemplo los pasillos. Eso quiere decir que el inquilino deberá mantener dichas zonas en buenas condiciones de uso. Un inquilino deberá también reparar todos los daños que cause, o daños provocados por los invitados, los niños o los animales domésticos que tenga el inquilino. La sección 1941.2 del Código Civil de California obliga al inquilino a hacer todo lo siguiente:

- ✓ Mantener las instalaciones "tan limpias e higiénicas como la condición de las instalaciones permitan".
- ✓ Utilizar y hacer funcionar bien los elementos de gas, eléctricos y de plomería o fontanería. (Ejemplos de uso incorrecto incluyen sobrecargar los enchufes eléctricos, tirar grandes objetos extraños en el inodoro y permitir suciedad en elementos de gas, de electricidad o de plomería).
- ✓ Eliminar los escombros y la basura de forma limpia e higiénica.
- ✓ No destruir, dañar, ni desfigurar el lugar ni permitir a nadie hacer eso.
- ✓ No quitar ninguna parte de la estructura, ni de la vivienda, instalaciones, equipo o equipamiento, ni permitir que nadie lo haga.
- ✓ Utilizar el local como lugar para vivir y utilizar las habitaciones para sus propósitos apropiados. Por ejemplo, el dormitorio debe utilizarse como habitación y no como cocina.
- ✓ Notificar al propietario si el cerrojo de las cerraduras y las cerraduras de una ventana o los dispositivos de seguridad no funcionan correctamente.

Ley de depósito de seguridad

Código civil 1950.5

Definición del depósito de seguridad	Cualquier pago, cuota, depósito o cargo, que se impone al principio del alquiler como un anticipo de la renta, o que se use para la recuperación de impagos de la renta, la reparación de daños causados por el inquilino, o por la limpieza. Esto no incluye los cargos de examen o de solicitud. La renta del primer mes no se considera un depósito de seguridad, pero el dinero que se pague en exceso de la renta del primer mes (lo que incluye lo que se denomina la 'renta del último mes') se considera parte del depósito.
¿Cuánto puede cobrar un propietario un depósito de seguridad?	Un depósito de seguridad no podrá exceder dos meses de renta de una vivienda sin muebles o tres meses de renta de una vivienda con muebles.
¿Qué puede deducir un propietario del depósito de seguridad?	Un propietario puede deducir del depósito de seguridad de los inquilinos solo la cantidad que es razonablemente necesaria para: (1) cubrir el impago de la renta, (2) la reparación de daños de un inquilino, o de un invitado del inquilino o por desgaste normal, (3) la limpieza que sea necesaria, definida en la cantidad de limpieza que se necesite para devolver la vivienda en el mismo nivel de limpieza que estaba al principio del alquiler y (4) si lo permite el contrato de arrendamiento, cubrir los costos de la restauración o de la sustitución de propiedades personales, incluyendo llaves, o de mobiliario, excluyendo el desgaste normal.
Los propietarios están obligados a ofrecer una inspección de recorrido al final del alquiler	El inquilino tiene derecho a una inspección de recorrido, de dos semanas antes de desalojar al inquilino. El propietario de la vivienda debe dar 48 horas y con una notificación por escrito de la inspección a menos que el inquilino haya renunciado por escrito a dicho requisito. El fin de dicha inspección es identificar la limpieza que sea necesaria y que deberá realizar el inquilino antes de desalojar la vivienda para evitar deducciones del depósito de seguridad. Inmediatamente después de dicha inspección, el propietario de la vivienda deberá proporcionar una lista detallada de las reparaciones y de la limpieza que sea necesaria para evitar las deducciones autorizadas. Es posible que el propietario de la vivienda realice deducciones por reparaciones o por limpieza que no haya sido identificada durante la inspección porque estaban ocultas debido a las pertenencias del inquilino.

Ley de depósito de seguridad

Código civil 1950.5

¿Cuándo se debe devolver a los inquilinos el depósito de seguridad?	En un plazo de 21 días después de que los inquilinos desalojen la vivienda, el propietario deberá primero proporcionar al inquilino una declaración por escrito que detalle la cantidad y el propósito de las deducciones del depósito de seguridad y, en segundo lugar, devolver cualquier porción restante del depósito al inquilino. Si varios compañeros de casa han vivido juntos y han pagado un depósito, el propietario de la vivienda no tiene la obligación de devolver el depósito hasta que la vivienda se haya devuelto al propietario.
Requisito de proporcionar una declaración detallada de los cobros realizados por el propietario de la vivienda, junto con los recibos	Si se deducen más de \$125 el depósito debido a limpieza y reparaciones, el propietario de la vivienda debe adjuntar copias de la declaración detallada de los documentos que muestren los cargos y los costos que ha tenido el propietario de la vivienda para reparar y limpiar la vivienda.
Efecto de la venta en depósito	Un propietario que vende una propiedad de alquiler deberá: 1) transferir el depósito al nuevo propietario; o 2) devolver el depósito al inquilino.
Recurso del inquilino si el depósito no se devuelve dentro de 21 días después de la desocupación	Un inquilino que no reciba el reembolso y la contabilidad en un periodo de 21 días o que discuta la cantidad reclamada por el propietario de la vivienda, podría demandar judicialmente al propietario por la cantidad que se disputa (en la corte de reclamos menores si la cantidad es de menos de \$10,000) y hasta dos veces la cantidad del depósito de seguridad por 'retención de mala fe' (es decir, la razón es irrazonable a no devolver esa cantidad) En el tribunal, el propietario de la vivienda deberá probar que las cantidades que ha retenido son razonables.

Entrada de propietario legal

Código civil 1954

- El propietario puede únicamente tener acceso para las reparaciones que sean necesarias y que se hayan acordado, para limpiar la vivienda para que esté al mismo nivel de limpieza que existía antes de que se mudara allí el inquilino o para sustituir la propiedad que tenga dicho propietario (una estufa, un refrigerador, etc).
- El propietario debe darle al inquilino un aviso por escrito para entrar, por lo menos 24 horas antes de la entrada
- Propietario no necesita dar aviso escrito o verbal en casos de emergencia (tales como incendios, inundaciones, etcetera.)
- El inquilino no puede exigir estar presente cuando el propietario entre
- La entrada debe ser en "horario normal"
- El propietario debe indicar la hora y fecha, así como el propósito de la entrada, por medio de una notificación por escrito
- En Richmond, es "causa justa" desalojar a un inquilino que se niega a dar entrada a un propietario legal, después de que el inquilino haya sido advertido para que deje de negar el acceso legal y continúa haciéndolo.

Aviso adecuado a la terminación del alquiler

Código civil 1946

- El propietario debe dar al menos 30 días de aviso y por escrito, para la terminación del contrato de arrendamiento si el contrato es de menos de un año. Bajo el mismo código, un inquilino debe dar un aviso de 30 días para desocupar (terminar su condición de inquilino) y puede dar aviso en cualquier día del mes, una vez que el arrendamiento se ha convertido en un arrendamiento de mes a mes. Un propietario puede requerir más de 30 días de antelación si el inquilino está en un contrato de plazo fijo al dar aviso para desocupar.
- Bajo 1946.1 de Código Civil, el propietario debe dar al menos 60 días de aviso para la terminación del contrato de arrendamiento, por escrito, si el arrendamiento ha durado un año o más.
- En ciudades que requiere causa justa para el desalojo, un propietario solo puede dar un Aviso de Terminación de Alquiler de 30 o 60 para desalojos sin “causa justa” que no sea por culpa del inquilino, como cuando el propietario se muda a la vivienda.

Notificación adecuada para el aumento de renta

Código civil 827

- Cualquier incremento de 10% o menos requiere una notificación por escrito, con 30 días de anticipación, del aumento de renta
- Cualquier incremento de más del 10% requiere una notificación por escrito, con 60 días de anticipación, del aumento de la renta

Ley del contrato de arrendamiento

Código civil 1951.2

Si un inquilino rompe o incumple un contrato de arrendamiento, este será responsable de pagar la renta restante del contrato de arrendamiento, pero únicamente si:

- El propietario de la vivienda intenta mitigar los daños causados por el impago de la renta por medio de hacer esfuerzos razonables para volver a alquilar la vivienda
- En otras palabras, si un inquilino incumple su contrato de arrendamiento, el propietario de la vivienda no puede obligar al inquilino a pagar el resto de la renta que queda por pagar, a menos que el propietario pueda demostrar que ha hecho un esfuerzo razonable por volver a alquilar la vivienda pero que no ha encontrado a un buen sustituto o a un inquilino nuevo.

Resumen de los reglamentos de la renta que se han adoptado hasta la fecha

Resumen de los reglamentos de la renta adoptados (en enero de 2018)

Exención parcial
de las viviendas
alquileres
subvencionados
Reglamento
17-01

- Las viviendas de alquiler donde hay inquilinos que reciben subsidios por parte del gobierno están exentas de las disposiciones de control de renta de la Ordenanza. Sin embargo, dichas viviendas están sujetas a las disposiciones de causa justa de la sección 11.100.050 de la Ordenanza.

Petición de
ajuste de
renta/quejas
de renta
excesiva
Reglamento
17-02

- Petición: Se programa una audiencia en un plazo de 15 días de negocio desde que se recibe la petición por parte de la Junta del Control de Renta. Se lleva a cabo una audiencia 45 días después de eso. Se emite una decisión por escrito en un plazo de 30 días desde la conclusión de la audiencia. Se puede presentar una apelación en un plazo de 20 días de negocio después de la decisión. La Junta se reunirá para considerar la apelación y emitir una decisión.
- Queja: Se programa una audiencia en un plazo de 15 días de negocio después de haber recibido la queja por parte de la Junta del Control de Renta y se realiza en un plazo de tiempo de 30 días después de eso. Se emite una decisión por escrito en un plazo de 21 días desde la conclusión de la audiencia. Se puede presentar una apelación en un plazo de 15 días desde la fecha en la que la Junta envía la notificación de la decisión. La Junta toma la acción definitiva en un plazo de 120 días.

Resumen de los reglamentos de la renta adoptados (en enero de 2018)

Exención completa de ciertas viviendas de alquiler Reglamento 17-03

- Los propietarios de viviendas con exención total (por ejemplo, los hoteles, los moteles y así por el estilo) no tienen la obligación de presentar una notificación ante la Junta del Control de Renta por el aumento de las rentas, por cambios en los términos y condiciones de los alquileres, las notificaciones de terminación de arrendamientos o presentar copias de comprobantes de entrega de dichas notificaciones al inquilino que reside en una vivienda que está identificada en la sección 11.100.70 de la Ordenanza.

Presentación ante la Junta de las notificaciones de aumento de la renta y para la terminación del contrato de arrendamiento Reglamento 17-04

- Los propietarios de viviendas deberán inscribirse ante la Junta del Control de Renta antes de entregar una notificación a los inquilinos de aumento de renta, del cambio en los términos y condiciones del contrato de arrendamiento o para la terminación del contrato de arrendamiento.
- El propietario de la vivienda deberá presentar la notificación del aumento de la renta, de los cambios en los términos del contrato de arrendamiento o para la terminación del contrato de arrendamiento ante la Junta del Control de Renta en un plazo de dos días de negocio desde que se entrega la notificación al inquilino.
- Si el propietario de la vivienda no se inscribe o no presenta la notificación del aumento, del cambio en los términos y condiciones del contrato de arrendamiento o para la terminación del contrato de arrendamiento, eso es una defensa para acción de retención ilícita
- Las unidades de alquiler con exenciones: Los propietarios no tienen la obligación de presentar una notificación de aumento de renta.

Resumen de los reglamentos de la renta adoptados (en enero de 2018)

Establecer el porcentaje de aumento de la renta de AGA de 2017 (y de 2016).
Reglamento 17-05

- A más tardar el 30 de junio de cada año, la Junta va a anunciar el porcentaje permitido para el aumento de la renta que entrará en vigor el 1 de septiembre de ese año.
- El Ajuste General Anual será igual al 100% del aumento del precio del índice de precios al consumidor.
- Los alquileres que están en vigor antes del 1 de septiembre de 2015 tendrán una Máxima Renta Permitida del 3.0% para 2016 y 3.4% para 2017 (o 6.56% usando el interés compuesto).

Reglas para retirar del mercado de alquiler
Reglamento 17-07

- El propietario proporcionará una notificación por escrito, en no menos de 120 días, de que la vivienda se va a retirar del mercado, a cada inquilino, expresando la intención que tiene el propietario de retirar la propiedad del mercado. Para inquilinos calificados (personas mayores, discapacitadas y los inquilinos con niños pequeños) se requiere un aviso de un año.
- La notificación debe incluir que: 1) el alojamiento está siendo retirado, 2) la fecha en que la vivienda será retirada, 3) el propietario ha pagado todas las cuotas a la Ciudad o a la Junta y 4) una declaración que todos los inquilinos tienen derecho a un pago de reubicación y la cantidad requerida.
- La notificación de retiro del mercado debe presentarse ante la Junta en un plazo de dos días después de haber notificado al inquilino.

Resumen de los reglamentos de la renta adoptados (en enero de 2018)

Aviso por escrito debido a discordia o molestias, incumplimiento del contrato de arrendamiento y actividades delictivas

Reglamento
17-08

- Para el aviso debido a discordia o molestias, y debido a un incumplimiento del contrato de arrendamiento, el propietario deberá proporcionar al inquilino una notificación de aviso por escrito para dejar de cometer dichas infracciones y darle al inquilino tiempo razonable, no menor de cinco días, para que corrija tales infracciones.
- Si el inquilino no corrige las infracciones dentro del plazo estipulado o comete una infracción de una disposición similar en un plazo de 12 meses, ya no será obligatorio dar un aviso adicional antes de que el propietario de la vivienda entregue una notificación de tres días para cumplir con los requisitos o salir de la vivienda.
- Al entregar la notificación para que cumpla los requisitos o salga de la vivienda, el propietario deberá presentar una copia de dicha notificación ante la Junta en un plazo de dos días
- Para actividades delictivas, si las fuerzas policiales han asesorado al propietario de la vivienda que existe causa probable de que el inquilino haya participado en actividades delictivas, ya no será obligatorio un aviso adicional antes de que el propietario de la vivienda pueda entregar una notificación de tres días para que el inquilino salga de la vivienda. El propietario debe presentar una copia de la notificación dentro de dos días ante la Junta.

Banca de aumentos de AGA diferidos anteriormente

Reglamento
17-09

- Proporciona a los propietarios el derecho a aumentar la renta hasta la Máxima Renta Permitida (banca) si un propietario no aumenta la renta un año determinado, pero incluye limitaciones para proteger a los inquilinos.
- Dichas limitaciones consisten en que la renta no va a aumentar en ningún periodo de 12 meses en el porcentaje del aumento de la renta del Ajuste General Anual más el 5%.
- La 'banca' de los aumentos del Ajuste General Anual se calculará basándose en una suma simple, sin capitalización. Por ejemplo, un aumento de tres por ciento (3.0%) más tres punto cuatro (3.4%) es igual a un incremento combinado de seis punto cuatro por ciento (6.4%), y no de seis punto cincuenta y seis (6.56%) como fue el caso en los aumentos de AGA para el 2016 y 2017.

Reglamentos propuestos

Aumento de renta y disminución de reglamentos

- Disminución de la renta debido a disminución de espacio, habitabilidad, servicio, número de ocupantes permitido
- Aumento del alquiler debido a aumento de espacio, servicios, instalaciones y número de ocupantes permitido

Devolución justificada: Reglamentos

- Aumento de la renta por mejoras de capital
- Aumento de la renta debido al aumento en el margen de explotación en el mantenimiento
- Aumento de la renta por alquiler históricamente bajo

Adoptado en enero de 2018

Reglamento del proceso de petición/audiencias

- Reglas para la presentación, programación y realización de audiencias y apelaciones

Reglamentos relacionados con el desalojo

- Aclaración de normas de la mudanza del propietario de la vivienda y de otras normas de desalojo

Preocupaciones comunes del inquilino

Otras preocupaciones comunes: Contratos de alquiler

- Usted NO puede firmar en contra de sus derechos
 - Por ejemplo: un depósito de seguridad es siempre reembolsable;
 - El propietario no puede de manera unilateral cambiar los términos de su arrendamiento, ya sea aumentando o disminuyendo servicios, sin la aprobación de un inquilino. En general, los cambios unilaterales no son aplicables (es decir, un propietario no puede desalojar por incumplimiento de contrato de arrendamiento si la base para el desalojo es un cambio unilateral en las condiciones del alquiler.
 - Una vez que un inquilino entre en un contrato de mes a mes (es decir, venció el contrato de arrendamiento) no está obligado a firmar un nuevo contrato de arrendamiento, ya sea de mes a mes o a plazo fijo.
- Lea todo el acuerdo
 - Vea el contrato de arrendamiento para renovar automáticamente la cláusula
 - Revise las disposiciones ilegales
 - Llame a la Junta del Control de Renta

Otras preocupaciones comunes: La documentación es la clave

- Obtener **TODO** por escrito
 - Los acuerdos verbales son difíciles y a veces son imposibles de comprobar
- Esto incluye:
 - Promesas y acuerdos del propietario
 - Todas las discusiones importantes con su propietario
 - Subarrendamientos, adición y acuerdos de compañero de cuarto
- Considere obtener seguro de inquilinos
 - Generalmente entre 10-25 dólares cada mes

Otras preocupaciones comunes: Problemas con el subarrendatario

- Al subarrendatario no se le puede cobrar mayor renta que la que el inquilino principal debe al propietario
- El subarrendatario debe cumplir con el arrendamiento original
- La renta del subarrendatario será proporcional al porcentaje de espacio que ocupe únicamente (más los servicios).
- El subarrendatario paga una renta al inquilino principal
- El inquilino principal puede desalojar al subarrendatario, pero es obligatoria tener “causa justa”

Cuando el "inquilino principal" o el último inquilino desocupa, los compañeros de habitación quedan sujetos a los aumentos de renta de "Costa-Hawkins" (a menudo un aumento significativo)

Peligros en el subarrendamiento

- Tenga cuidado con la persona que elija como subarrendatario o si desea subarrendar, porque:
 - Un inquilino principal quizás no pueda hacer que un subarrendatario difícil salga de la vivienda porque los subarrendatarios tienen las mismas protecciones contra el desalojo (es obligatoria una causa justa para el desalojo), igual que todos los demás inquilinos.
 - Quizás vaya a perder su apartamento de renta controlado si el subarrendatario es una persona problemática y le da al propietario una causa justa para el desalojo. Todos los inquilinos que viven en una vivienda quedan sujetos a una demanda judicial por desalojo y podrían perder posesión de la vivienda, incluso si ellos no provocaron el problema que dio como resultado la “causa justa” para el desalojo.

¿Tiene un problema de habitabilidad?

- **Escribale al propietario para documentar los problemas; [incluir fotos] y pedir reparaciones**
- **Presente una petición ante el programa de renta para reducir la renta**
- **Solicite una mediación a través del programa de renta para negociar una reducción de renta o cualquier otro acuerdo**
- **Solicite una inspección de vivienda a través de la ciudad de Richmond**

Gracias

Nicolas Traylor

Director Ejecutivo del programa de renta

510-620-6564

nicolas_traylor@ci.richmond.ca.us