

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

REGULACIÓN PROPUESTA PARA EL DESALOJO POR MUDANZA DEL PROPIETARIO

Talleres Comunitarios | Junio del 2019



AGENDA

- 1. Bienvenida e Introducciones**
- 2. Presentación**
 - 1. Propósito**
 - 2. Repaso de la política existente sobre la mudanza del propietario**
 - 3. Posibles regulaciones sobre la mudanza del propietario**
- 3. Sesiones en grupo**
- 4. Próximos Pasos y Clausura**

PROPÓSITO Y ANTECEDENTES



PROPÓSITO DE ESTE TALLER

1. **Proporcionar un panorama de las políticas actuales para el Desalojo por Mudanza del Propietario contenidas en la Ordenanza de Renta (RMC 11.100) y en las regulaciones de la Junta del Control de Renta**
2. **Presentar opciones de políticas para posibles regulaciones de la Junta del Control de Renta para poder aclarar la intención de la Ordenanza de Renta**
3. **Recopilar comentarios de la comunidad sobre opciones de políticas específicas**
 - **Los comentarios, las notas y las encuestas sometidas se compartirán con la Junta del Control de Renta**

PANORAMA DE LAS LEYES EXISTENTES SOBRE MUDANZA DEL PROPIETARIO

Propósito de un
desalojo de
mudanza del
propietario

Restricciones para
los desalojos de
mudanza del
propietario

El derecho del
propietario a una
acomodación
razonable

- El propietario desea recuperar la posesión de la unidad de alquiler para uso de **Residencia Principal** para el propietario, o cónyuge, hijos, padres o abuelos del propietario.
- Un propietario en esta sección se considera una persona real que tiene por lo menos un 50% de la propiedad registrada.
- Un desalojo para la mudanza del propietario no puede ocurrir si el mismo propietario o familiar elegido ya vive en una unidad en la propiedad, o si ya existe una vacante en la propiedad.
- En todo momento, un propietario puede solicitar una acomodación razonable si el propietario o el familiar elegido está discapacitado y es necesaria otra unidad para adaptarse a la discapacidad de la persona.



PANORAMA DE LAS LEYES EXISTENTES SOBRE MUDANZA DEL PROPIETARIO: REQUISITOS DE AVISO

El propietario
deberá entregar un
aviso apropiado al
Inquilino

Se deberá presentar una
copia del aviso para el
desalojo de mudanza del
propietario con el
Programa de Renta.

Se requiere Pago
de Reubicación
Permanente

- El Inquilino deberá recibir un aviso de mudanza del propietario (Terminación de Alquiler). Los formularios de mudanza del propietario se podrán descargar del sitio web del Programa de Renta.
- El propietario deberá dar al Inquilino un aviso por escrito con al menos 60 días de anticipación, por alquileres de un año o más, o un aviso de 30 días por alquileres de menos de un año.
- Dentro de **dos (2) días** posteriores a la entrega del aviso de terminación de alquiler, el Propietario deberá presentar una copia del aviso al Programa de Renta con el comprobante de servicio completo. De lo contrario, el aviso de terminación quedará nulo y sin efecto. Un Inquilino puede utilizar el hecho de que el propietario no presente una copia al Programa de Renta como defensa de una demanda de desalojo.
- El Propietario deberá proporcionar los Pagos de Reubicación Permanente al inquilino según lo determinado por la Ordenanza de Reubicación. Los montos de apoyo para la reubicación dependen de la cantidad de habitaciones en la unidad de alquiler.

PANORAMA DE LAS LEYES EXISTENTES SOBRE MUDANZA DEL PROPIETARIO: REQUISITOS ESPECÍFICOS

Tiempo para mudarse y requisitos de ocupación

El propietario o pariente calificado que se traslada se mudará a la Unidad de Alquiler dentro de los 90 días posteriores a la desocupación del Inquilino y deberá ocupar la unidad como residencia principal por lo menos 36 meses consecutivos.

Si el propietario o el familiar elegido no ocupa la unidad dentro de los 90 días posteriores a la desocupación del inquilino, el propietario deberá:

1. Ofrecer la unidad al Inquilino que la desocupó; y
2. Pagar al inquilino todos los gastos razonables incurridos en el traslado hacia y desde la unidad.

La renta no se puede reajustar al precio del mercado en el alquiler inicial después del desalojo de mudanza del propietario

Para las unidades de alquiler controladas, después de que el propietario o el familiar del propietario se salga y la unidad se vuelva a rentar, el propietario deberá:

Ofrecer la unidad al inquilino cuyo alquiler terminó por OMI a la cantidad que el inquilino estaba pagando en el momento de la OMI. Si el inquilino que fue desalojado por OMI no quiere mudarse de regreso, el propietario todavía deberá establecer el alquiler en el nivel de renta pagado por el inquilino desalojado.

Requisitos del Pago de Reubicación Permanente

El propietario deberá pagar la mitad del Pago de Reubicación aplicable cuando el Inquilino ha informado al propietario por escrito cuando el Inquilino planea desocupar la unidad. La mitad restante vence dentro de los tres días hábiles después de que el inquilino haya desocupado la unidad.



PANORAMA DE LAS LEYES EXISTENTES SOBRE MUDANZA DE PROPIETARIO: PROTECCIONES PARA PERSONAS MAYORES Y PERSONAS CON DISCAPACIDADES

Un propietario no puede desalojar a un inquilino a través de la mudanza del propietario si el inquilino cumple con los siguientes criterios

Exención Especial para los propietarios que son personas mayores, tienen una discapacidad, o tienen una enfermedad terminal

- El inquilino ha vivido en la Unidad de Alquiler por lo menos cinco (5) años
- Y
 - (1) tiene al menos 62 años de edad
 - (2) está discapacitado
- O
 - está certificado como enfermo terminal por el médico tratante del inquilino.
- Un propietario podrá desalojar a un Inquilino que está protegido si el propietario o un familiar elegido también cumplen con los criterios y no hay otras unidades disponibles.



POSIBLES REGULACIONES SOBRE LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

¿QUÉ TIPOS DE PROPIETARIOS DEBERÍAN PODER REALIZAR DESALOJOS POR MUDANZA DEL PROPIETARIO?

- **La Ordenanza de Renta requiere que un Propietario que realiza un desalojo por mudanza del propietario debería ser un Propietario que es una persona "física" con al menos 50% de interés registrado de posesión en la propiedad. (RMC Sección 11.100.050(a)(6)(A))**
- **Algunas ciudades tienen regulaciones para poder aclarar aún más lo que califica como una persona "física".**
 - **Por ejemplo, en West Hollywood, un beneficiario con un interés de al menos el 50% en un fideicomiso que posee la propiedad se considera una persona "física", mientras que las empresas de responsabilidad limitada (LLCs, por sus siglas en inglés) y las corporaciones no lo son.**
- **Prohibiendo que las LLC's, corporaciones o agencias sin fines de lucro lleven a cabo los servicios de OMI tiene el propósito de prevenir desalojos de OMI "deshonestos" y limitar las protecciones a los propietarios individuales que pretenden, de buena fe, ocupar la propiedad como su residencia principal.**



PREGUNTAS DE POLÍTICA

PREGUNTA DE POLÍTICA 1:

¿Usted cree que una pareja (casada o en una asociación doméstica registrada) que comparte posesión de una propiedad (cada individuo tiene un 50% de interés registrado) podrán realizar un desalojo por mudanza del propietario en una unidad en una propiedad? (Así, por ejemplo, si un esposo y una esposa son dueños de un dúplex, ¿Podría cada persona realizar una mudanza del propietario en una unidad?)

PREGUNTA DE POLÍTICA 2:

¿Usted cree que una persona que es un beneficiario con al menos un 50% de interés registrado en un fideicomiso que posee la propiedad debería poder realizar un desalojo por mudanza del propietario?



¿CUÁNTOS DESALOJOS POR MUDANZA DEL PROPIETARIO DEBERÍAN LLEVARSE A CABO EN UNA PROPIEDAD?

- **Algunas ciudades limitan la cantidad de desalojos por mudanza del propietario que pueden llevarse a cabo en una propiedad en particular.**
 - **Por ejemplo, en Berkeley, solo puede haber solamente una mudanza del propietario de 50% realizadas en una sola propiedad durante la tenencia de un propietario.**
 - **Berkeley también restringe los desalojos por mudanza del propietario a una unidad en la propiedad.**
 - **Después de que se lleve a cabo un desalojo de mudanza del propietario en la propiedad, esa unidad se designa como la unidad que todos los futuros propietarios deben usar para llevar a cabo una mudanza del propietario.**
 - **El fundamento de la política para este tipo de regulaciones es evitar que los propietarios desalojen gradualmente todo un edificio a través de sucesivas mudanzas de propietarios.**

PREGUNTAS DE POLÍTICA

PREGUNTA DE POLÍTICA 3:

¿Usted cree que debería adoptarse una política para limitar la cantidad de desalojos por mudanza del propietario que podrá realizar un propietario o un familiar enumerado en una sola propiedad? En otras palabras, ¿Debería la Junta del Control de Renta prohibir a los propietarios realizar un desalojo por mudanza del propietario para ellos mismos en la Unidad A, para sus padres en la Unidad B y para un/a hijo/a en la Unidad C?

PREGUNTA DE POLÍTICA 4:

Cuando un propietario realiza un desalojo por Mudanza del Propietario en una unidad que forma parte de un edificio de unidades múltiples más grande, ¿Usted cree que debería haber una política que requeriría que cualquier futuro desalojo por Mudanza del Propietario en la propiedad ocurra en la misma unidad, por la duración de la tenencia del propietario?

EL DERECHO DE PREFERENCIA INICIAL DEL INQUILINO

- La Ordenanza de Renta estipula que todos los inquilinos desplazados debido a la terminación de alquiler por motivos de una mudanza del propietario tendrán el derecho de preferencia inicial para regresar a la unidad en caso de que sea regresada por el propietario o el propietario sucesor al mercado de alquiler. La Renta cobrada será aquella que el inquilino pagó legalmente en el momento en que el Propietario entregó el aviso de terminación de alquiler. *(RMC Section 11.100.050(c))*
- Si bien la Ordenanza de Renta establece que los inquilinos tienen el derecho de preferencia inicial, sin un reglamento que aclara cómo se realiza el derecho de preferencia inicial, los propietarios podrían razonablemente no cumplir con este requisito porque no tenían claro cómo hacerlo. Una clara comprensión de las reglas sobre el derecho de preferencia inicial probablemente mitigaría las disputas entre el propietario y los inquilinos.
- La conformidad probablemente mejorará cuando haya una clara dirección sobre cómo satisfacer los requisitos de esta estipulación.

PREGUNTAS DE POLÍTICA

PREGUNTA DE POLÍTICA 5:

Cuando un Propietario notifica a un ex Inquilino desplazado debido a la mudanza del propietario que la Unidad de Alquiler ha sido puesto de regreso al mercado de alquiler, ¿Cuánto tiempo cree que debería tener el inquilino para responder que le gustaría ejercer su derecho de preferencia inicial para regresar a la Unidad de Alquiler?

PREGUNTA DE POLÍTICA 6:

Si el Inquilino anteriormente desplazado se muda de regreso a la Unidad de Alquiler después de varios años, ¿Usted cree que el Propietario debería poder incluir los aumentos de renta del Ajuste General Anual en el monto de la renta cobrado?



PREGUNTAS DE POLÍTICA

PREGUNTA DE POLÍTICA 7:

¿Por cuánto tiempo usted cree que el Propietario y/o Programa de Renta debería conservar la información de contacto de un Inquilino anteriormente desplazado debido a la mudanza del Propietario, en caso de que la Unidad de Alquiler sea colocada otra vez en el mercado de alquiler?

PREGUNTA DE POLÍTICA 8:

¿Quién debería asumir la carga de mantener la información de contacto para el Inquilino anteriormente desplazado, en caso de que la unidad de alquiler sea colocada otra vez en el mercado de alquiler?



REQUISITOS ADMINISTRATIVOS

- **A diferencia de otras ciudades con políticas de control de renta y causa justa para el desalojo, los Propietarios de la Ciudad de Richmond no están actualmente obligados a presentar documentación al Programa de Renta para garantizar que se cumplan las estipulaciones de la Ordenanza de Renta.**
- **Las regulaciones adicionales podrían requerir que los Propietarios presenten con el Programa de Renta un comprobante de ocupación, interés de posesión y ofrezcan el derecho de preferencia inicial a un Inquilino desplazado debido a un desalojo por Mudanza del Propietario.**

REQUISITOS ADMINISTRATIVOS

PREGUNTA DE POLÍTICA 9:

¿Qué tipos de formularios o documentación adicionales, si los hay, usted cree que el Programa de Renta debería administrar para poder ayudar a supervisar el cumplimiento de los requisitos de Mudanza del Propietario en la Ordenanza de Renta?

Ejemplos:

- Un formulario completado por el Propietario afirmando que el Propietario o un familiar enumerado se ha mudado a la Unidad de Alquiler
- Un formulario completado por el Inquilino que indica su interés en volver a rentar la unidad si alguna vez se vuelve a colocar en el mercado de alquiler
- Un formulario completado por el Propietario que certifica que el Propietario ha ocupado la Unidad de Alquiler en la que realizó el desalojo por mudanza del propietario (este formulario será enviado y completado por el propietario cada 12 meses durante 36 meses consecutivos)

SESIONES EN GRUPO

Grupo 1: ¿Qué tipos de propietarios deberían ser capaces de realizar desalojos por mudanza del propietario? *Salón de Multiusos, Lado A*

Grupo 2: ¿Cuántos desalojos por mudanza del propietario deberían poder llevarse a cabo en una Propiedad? *Salón de Multiusos, Lado B*

**Grupo 3: El Derecho de Preferencia Inicial del Inquilino
*Salón de Descanso, Lado A***

**Grupo 4: Requisitos Administrativos
*Salón de Descanso, Lado B***



PRÓXIMOS PASOS

Las tarjetas de comentarios individuales y las notas de la sesión se compartirán con los expertos en la materia que redactan las regulaciones

- Se anticipa que la Junta del Control de Renta tendrá en cuenta las regulaciones que gobiernan las estipulaciones de Mudanza del Propietario de la Ordenanza de Renta en julio y agosto de 2019
- Los comentarios también pueden ser enviados por escrito a los siguientes domicilios:
 - Correo electrónico: rent@ci.richmond.ca.us (por favor ponga "ATENCIÓN: MIEMBROS DE LA JUNTA" en la línea de asunto)
 - Correo: Programa de Renta de la Ciudad de Richmond, Atención a: Junta del Control de Renta, 440 Civic Center Plaza, Suite 200, Richmond, CA 94804



GRACIAS

Nicolas Traylor, Director Ejecutivo del Programa de Renta

440 Civic Center Plaza, Suite 200

Richmond, CA 94804

(510) 620-6564

nicolas_traylor@ci.richmond.ca.us

