



COMPRENSIÓN DE LA ORDENANZA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND PARA LOS AGENTES INMOBILIARIOS



PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND
Magaly Chavez, Analista de Servicios del Programa de Renta

Viernes 29 de mayo de 2020

ACTUALIZACIÓN COMUNITARIA

El Director de Servicios de Emergencia emitió una Orden (Resolución 20-20), vigente desde el 17 de marzo y prolongada hasta el 15 de julio de 2020, durante el período de emergencia local en respuesta a COVID-19, ningún Propietario podrá rescindir un alquiler residencial o comercial por:

- (1) Falta del pago de la renta* O
- (2) Cualquier causa justa para el desalojo "sin culpa", como la mudanza del propietario, la retirada del mercado de alquiler, reparaciones sustanciales o alquiler temporal.

Además, un Propietario no podrá incrementar los bienes inmuebles residenciales hasta el 15 de julio de 2020. Los bienes inmuebles residenciales que están exentos de las disposiciones del control de renta de la Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond están exentos de esta sección en la medida en que la renta de dichas propiedades no esté regulado bajo la ley federal o estatal.

* El Inquilino debe notificar al Propietario por escrito sobre su incapacidad para pagar la renta debido a dificultades financieras relacionadas con COVID-19 y es responsable de pagar cualquier renta no pagada dentro de los 6 meses posteriores a la suspensión de la Orden. Para más información visite www.richmondrent.org.

TEMAS ABORDADOS

Propósito

**Panorama de la
Ordenanza de Renta
de la Ciudad de
Richmond**

**Propiedades
Cubiertas por la
Ordenanza de Renta**

**Cumplimiento de los
requisitos de
inscripción,
registración y pago
de cuotas**

**Cumplimiento de los
Requisitos de Causa
Justa para el Desalojo**

**Cumplimiento de los
Requisitos del Control
de Renta**

**Recomendaciones
para Agentes
Inmobiliarios**

**Peticiones para
Ajustes de Renta**

**Panorama de los
Códigos Civiles de
California Importantes**

PROPÓSITO DE LA ORDENANZA DE RENTA

El propósito de la Ordenanza de Renta Justa de la Ciudad de Richmond, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario, también conocida como la Ordenanza de Renta, es promover **la estabilidad del vecindario y la comunidad, viviendas saludables y asequibilidad para los inquilinos** en la Ciudad de Richmond controlando aumentos excesivos de renta y desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida por la ley de California, al tiempo que garantiza a los propietarios una ganancia justa.

PANORAMA DE LA ORDENANZA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND

8 de noviembre de 2016:

Ordenanza de Renta aprobada por los votantes de la Ciudad de Richmond



30 de diciembre de 2016:

Ordenanza de Renta entra en vigor



3 de enero de 2017:

Se abre la oficina del Programa de Renta

La Ordenanza de Renta de la Ciudad de Richmond (RMC 11.100)

Control de Renta

La Renta es regulada. La Máxima Renta Permitida es calculada al tomar **Renta Base + Ajustes Generales Anuales (aumento por costo de vida) + cualquier Ajuste de Renta Individual** permitido que es ordenado por un Examinador de Audiencias.

Ajuste General Anual (AGA, por sus siglas en inglés): El 100% del índice de precios de consumo en el Área de la Bahía (tasa de inflación)

Proceso de Petición:
Un mecanismo para aumentar o disminuir el MAR basado en razones permitidas por la Ordenanza de Renta

Renta Base: la Renta en vigor el **21 de julio de 2015** o la primera Renta cobrada a los Inquilinos que se mudaron después de esa fecha

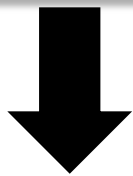
Protecciones de Causa Justa para el Desalojo

Un Propietario necesita tener una de ocho “**Causas Justas**” para dar terminación con el alquiler

- 1) Incumplimiento del Pago de Renta
- 2) Incumplimiento del contrato de arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) Incumplimiento con Dar Acceso
- 5) Desalojar Temporalmente a fin de Realizar Reparos Significativos
- 6) Mudanza de Propietario/Familiar del Propietario
- 7) Retiro del Mercado de Alquiler (Ley Ellis)
- 8) Alquiler Temporal

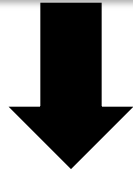
¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Cobertura Total
("Unidades bajo Control de Renta"):
Control de Renta y Protecciones de Causa Justa para el Desalojo



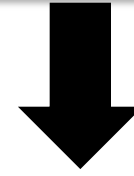
- ✓ Propiedades de Múltiples unidades construidas en o antes del 1 de febrero de 1995

Cobertura Parcial :
Únicamente Protecciones de Causa Justa para el Desalojo (Sin Control de Renta)



- ✓ Unidades subsidiadas, incluidos los alquileres de la Sección 8
 - ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
 - ✓ Condominios
 - ✓ "Construcción Nueva" o construcción posterior al 1 de febrero de 1995*
- * Costa Hawkins requiere que las unidades cuenten con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son definitivos y la unidad es apta como vivienda residencial).

Exención Total: Sin Control de Renta y sin Protecciones de Causa Justa para el Desalojo

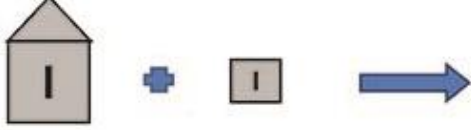
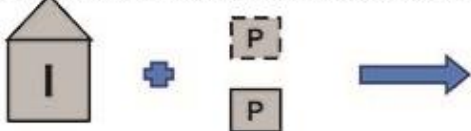


- ✓ Propietario e inquilino comparten cocina y / o baño
- ✓ Viviendas unifamiliares donde se agregó una unidad de vivienda accessoria (ADU, por sus siglas en inglés) permitida y la casa principal está ocupada por el propietario.
- ✓ Hogares para Jubilados

UNIDAD DE VIVIENDA ACCESORIA (ADU, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

Unidades de Vivienda Accesorias (ADUs) y la Ordenanza de Renta



<i>Si la casa principal es la residencia principal del propietario y la segunda unidad es una ADU permitida, entonces...</i>  La ADU está exenta del control de renta y causa justa¹	Clave P = Ocupada por propietario (residencia primaria) I = Ocupada por inquilino  Casa principal  ADU permitida  Segunda unidad no permitida <i>Nota: Todas las unidades están exentas del control de renta si se construyeron después de 1995.</i> Para obtener más información sobre los requisitos de Unidad de Vivienda Accesorias (ADU, por sus siglas en inglés), comuníquese con la División de Planificación al (510) 620-6706 Para obtener más información sobre el Control de Renta y Causa Justa, comuníquese con el Programa de Renta al (510) 234-RENT (7368) Referencias 1. RMC 11.100.040 (2) 2. RMC 11.100.030 (d) (5)
<i>Si la casa principal es la residencia principal del propietario y la segunda unidad no es permitida, entonces...</i>  La segunda unidad está bajo control de renta y causa justa	
<i>Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la segunda unidad es una ADU permitida, entonces...</i>  - La casa principal está bajo control de renta y causa justa - El ADU está bajo causa justa únicamente²	
<i>Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la segunda unidad no es permitida, entonces...</i>  Ambas unidades están bajo control de renta y causa justa	
<i>Si la casa principal está ocupada por el inquilino y la segunda unidad está ocupada por el propietario, entonces...</i>  La casa principal está bajo control de renta y causa justa	

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN, REGISTRACIÓN Y PAGO DE CUOTAS

**Inscripción y
Registración de
Alquiler**

**Cuota de
Vivienda
Residencial
Alquilada**

REQUISITOS DE INSCRIPCIÓN DE PROPIEDAD

City of Richmond Rent Program
2018 INITIAL PROPERTY ENROLLMENT FORM
This form may be completed online at www.richmondrent.org/enroll



Debe completarse un formulario de inscripción separado para cada paquete, al menos por cada una de las viviendas de alquiler (402 del Reglamento)
SI ESTA PROPIEDAD NO ES UN ALQUILER, POR FAVOR LLAME AL 510-234-RENT (7368)

Estado de la propiedad de bienes
(Requerido)

Dirección de la calle de la propiedad en alquiler: _____			
Ciudad: _____	Estado: _____	CÓDIGO POSTAL: _____	
Número de parcela: _____ - _____ - _____			
¿Tiene la persona o entidad a quien fue dirigido este correo título de propiedad anterior?			
☐ Sí → por favor, complete los pasos A-D			
☐ NO → por favor, introduzca la información del nuevo propietario a continuación (si se conoce) y envíe este formulario al Programa de la Renta de Richmond (la dirección está en la parte inferior izquierda de esta página)			
<u>Información de nuevo propietario</u>			
Nombre (nombre y apellido) _____		Número de teléfono: _____	
Dirección postal: _____			
Ciudad: _____	Estado: _____	CÓDIGO POSTAL: _____	

A:
¿Quién tiene el título de

Información del propietario 1

Nombre (nombre y apellido) _____ % de la propiedad: _____

Se requiere la Inscripción de Propiedad para todas las unidades de alquiler cubiertas por la Ordenanza de Renta

El Formulario de inscripción se puede encontrar en: www.richmondrent.org/enroll

REQUISITOS DE REGISTRACIÓN DE ALQUILER

City of Richmond Rent Program
TENANCY REGISTRATION FORM
Complete this form online at www.richmondrent.org/enroll



REQUISITO DE REGISTRO	Los propietarios DEBEN ARCHIVAR este formulario por CADA ARRENDAMIENTO EXISTENTE y volverlo a presentar para nuevos arrendamientos o cuando haya una rotación completa de los ocupantes originales *. NO COMPLETE ESTE FORMULARIO PARA SUBSIDIO GUBERNAMENTAL, PARA CASAS UNIFAMILIARES / CONDOMINIOS Y NUEVOS ARRENDAMIENTOS DE CONSTRUCCIÓN O DEBIDO A AGREGAR COMPAÑEROS DE CUARTO A UN CONTRATO EXISTENTE. <i>*De acuerdo con los reglamentos de la Junta del Control de Renta de Richmond, capítulo 7, el ocupante original incluye a cualquier inquilino de la vivienda de alquiler, con el conocimiento del propietario, que residía en la vivienda en o antes del 21 de julio de 2015, o cuando el propietario estableció por última vez un alquiler inicial por la vivienda.</i>			
A: Introducir información básica de la vivienda de alquiler	Dirección de la calle de la propiedad en alquiler: _____ Número de la vivienda: _____ Número de habitaciones: _____			
B: Introducir información de arrendamiento (Lista de los nombres de todos los inquilinos en el	<i>TENGA EN CUENTA, POR FAVOR: 1947.7(g) del Código Civil garantiza la confidencialidad de los nombres del inquilino y otra información del inquilino, en virtud de la ley de prácticas de la información de 1977. Toda la información del inquilino, contenida en este formulario, se tratará como información confidencial, en virtud de la ley de prácticas de la información de 1977. Para cumplir con 1947.7(g) del Código Civil y el Reglamento 402 de la Junta del Control de Renta de Richmond, deben proporcionarse los nombres del inquilino.</i>			

Se requiere la Registración del Alquiler **ÚNICAMENTE** para unidades con cobertura total (aquellas que estén dentro del programa Control de Renta)

El Formulario de registración de alquiler se puede encontrar en: www.richmondrent.org/enroll

CUOTA DE VIVIENDA RESIDENCIAL ALQUILADA

- La Ordenanza de Renta requiere que el Concilio de la Ciudad adopte una cuota de vivienda residencial alquilada, siguiendo una recomendación de la Junta del Control de Renta.

Año Fiscal 2019-2020	Unidades de Alquiler con Cobertura Total: \$212 por unidad Unidades de Alquiler con Cobertura Parcial: \$112 por unidad Unidades de Alquiler Subsidiadas por el Gobierno: \$112 por unidad
Año Fiscal 2018-2019	Unidades de Alquiler con Cobertura Total: \$207 por unidad Unidades de Alquiler con Cobertura Parcial: \$100 por unidad Unidades de Alquiler Subsidiadas por el Gobierno: \$50 por unidad
Año Fiscal 2016-2018	Unidades de Alquiler con Cobertura Total: \$145 por unidad Unidades de Alquiler con Cobertura Parcial: \$145 por unidad Unidades de Alquiler Subsidiadas por el Gobierno: \$145 por unidad

DIVULGACIÓN DE CUOTAS DEBIDAS

- Los agentes inmobiliarios deben una obligación fiduciaria a sus clientes. Esa obligación incluye la obligación de actuar con cuidado y diligencia razonables al facilitar una transacción.
- También requiere una declaración completa y justa de los hechos materiales.
- Los pagos debidos, ya sea al programa de renta, a otros departamentos de la ciudad o a los inquilinos, son necesariamente materiales, ya que los vendedores quieren poder obtener el beneficio completo de la oferta. El incumplimiento de revelar el exceso de la renta debida podrá considerarse material y generar responsabilidad legal.

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

**Causa Justa para
el Desalojo**

**Requisitos del
Aviso de Desalojo**

**El Proceso de
Desalojo**

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO

RMC 11.100.050

Inquilinos Residenciales solo pueden ser desalojados por una de las siguientes “Causas Justas” (el aviso debe declarar la razón):

- **Incumplimiento del Pago de Renta** (después de haber recibido un aviso de tres días para pagar o desalojar)
- **Incumplimiento del contrato de arrendamiento** (Si un Inquilino continúa violando el contrato de arrendamiento después de recibir una advertencia por escrito para que cese la infracción(es))
- **Molestias** (Si un inquilino continúa causando molestias después de haber sido advertido por escrito de dejar de causar molestias)
- **Incumplimiento con Dar Acceso** (Si un inquilino continúa negando una entrada legal al Propietario según el Código Civil 1954, después de recibir una advertencia por escrito para dejar de negar la entrada legal)
- **Desalojar Temporalmente a fin de Realizar Reparos Significativos***
- **Mudanza de Propietario***
- **Retiro del Mercado de Alquiler (Ley Ellis)***
- **Alquiler Temporal**

**Pago por Reubicación requerido – Consulte Ordenanza de Reubicación establecida por el Concilio de la Ciudad (RMC 11.102)*

REQUISITOS DEL AVISO DE ADVERTENCIA POR ESCRITO

RMC 11.100.050(D)

- Debe ser presentado ANTES de un aviso de terminación del alquiler si la Causa Justa para el Desalojo es:
 - Incumplimiento de contrato de arrendamiento
 - Molestias
 - No dar acceso
- Debe proporcionarle al Inquilino un "período razonable" de no menos de 5 días para corregir la infracción antes de presentar un aviso de terminación de alquiler
- Debe indicar que la falta de cura podrá provocar el desalojo
- Debe informar al inquilino de su derecho a solicitar una acomodación razonable
- Deberá incluir el número de contacto del Programa de Renta
- Deberá incluir instrucciones para el cumplimiento
- Deberá incluir la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias
- **Plantilla disponible en:**
<http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/41428/Written-Warning-Notice?bidId=>

CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO: REGLAS DE AVISO

RMC 11.100.050

- El Propietario debe presentar una copia de cualquier aviso de terminación de alquiler presentado a un inquilino dentro de los 2 días hábiles posteriores a la notificación del inquilino, junto con una prueba de entrega.
- El aviso de terminación de alquiler debe presentarse en línea en <https://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy>. Para propiedades con cinco o menos unidades, el Propietario podrá enviar el aviso por correo.
- Si el inquilino no presenta el aviso de terminación de alquiler a tiempo, el inquilino podrá afirmarlo como una defensa afirmativa en un procedimiento de detención ilegal (desalojo).

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE CONTROL DE RENTA

**Máxima Renta
Permitida (MAR,
por sus siglas en
inglés)**

Renta Base

**El Ajuste General
Anual (AGA, por
sus siglas en
inglés)**

**Requisitos del
Aviso de
Aumento de
Renta**

Nota: Las páginas 19-30 únicamente se aplican a las unidades con Cobertura total/Control de Renta

MÁXIMA RENTA PERMITIDA (MAR, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

La máxima Renta que se puede cobrar para una **Unidad bajo Control de Renta**

Un aumento de renta no puede exceder la **Máxima Renta Permitida**, pero puede ser menor. Incluso si no se cobra la renta máxima, la **Máxima Renta Permitida** sigue siendo la misma. El Propietario podrá optar por incrementar la renta al máximo de acuerdo con la ley estatal y la regulación bancaria de la Junta del Control de Renta.

Es igual a la **Renta Base + Ajustes Generales Anuales (AGA, por sus siglas en inglés)** + Ajustes de Renta Individual (aprobados a través del proceso de petición)

ESTABLECIENDO LA RENTA BASE

Conforme a la Ordenanza de Renta, se exigió a los Propietarios que se retrocedan al nivel de renta que entró en vigor el 21 de julio de 2015 O la renta inicial si el alquiler comenzó después de esa fecha.

Ejemplo:

21 de julio de 2015: el Inquilino está pagando \$1,000 (esta es la Renta Base).

30 de diciembre de 2016: la Ordenanza de Renta entra en vigor.

**Ordenanza de Renta
No En Vigor**

Septiembre del 2014:
El alquiler comenzó,
la renta es de \$1,000

**Diciembre del
2015:** la renta se
eleva a \$1,100

30 de diciembre de 2016:
la renta se "retrocede" a
\$1,000 (Renta Base).

Febrero del 2017: después del
aviso apropiado, el Propietario
aumenta la renta por el AGA
permitido de 2016 del 3% a
\$1,030.

AJUSTE GENERAL ANUAL (AGA, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

¿Que es el AGA y como se calcula?

Aumento anual del costo de vida permitido, igual al 100% del Índice de Precios de Consumo (tasa de inflación), anunciado por la Junta del Control de Renta a más tardar el 30 de junio.

¿Cuándo se puede tomar el primer AGA después de que comience el alquiler nuevo?

Un año calendario completo debe expirar después del 1 de septiembre de cada año.

¿Cuándo durante el año se puede aplicar el AGA??

El AGA se puede aplicar el 1 de septiembre de cada año después del aviso legal apropiado.

¿Pueden los Propietarios "acumular" aumentos de AGA?

Si la respuesta es sí, se puede recuperar un límite de 5% del AGA diferido previamente cada año, más el AGA del año en curso, pero los aumentos de renta no podrán aplicarse retroactivamente. Para obtener más información sobre acumulación, consulte el Reglamento 602.

AJUSTES GENERALES ANUALES

2016 - 2019

2016 Ajuste General Anual: 3.0%

2017 Ajuste General Anual: 3.4%

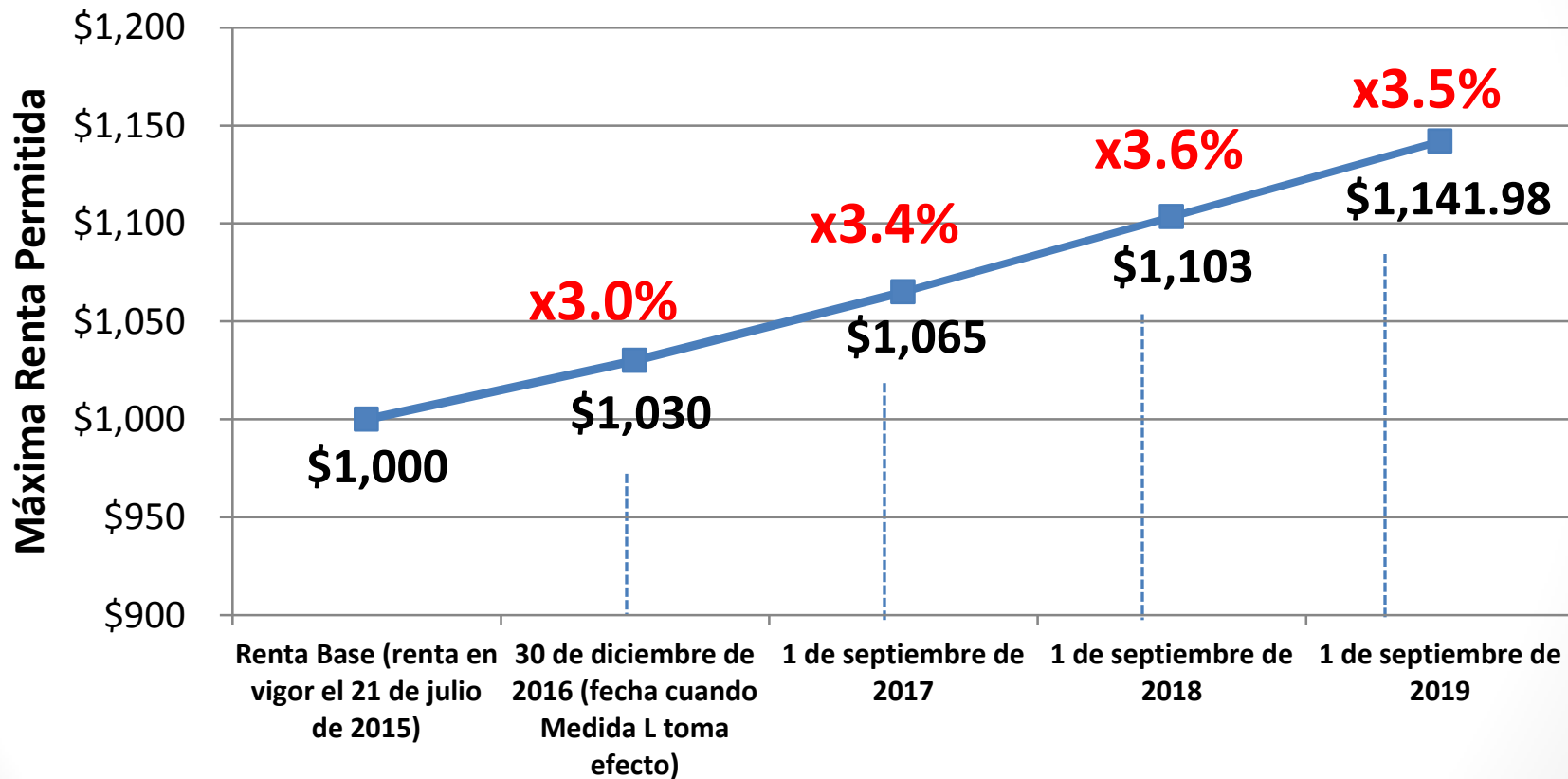
2018 Ajuste General Anual: 3.6%

2019 Ajuste General Anual, entra en vigor el 1 de septiembre: 3.5%

Un Propietario debe proporcionar un aviso apropiado al Inquilino sobre aumento de Renta de acuerdo al Código Civil de California 827: Un Propietario podrá aumentar la Renta hasta el límite de la **Máxima Renta Permitida** con un aviso de 30 días.

Nota: el aumento de Renta por AGA solo se podrá aplicar a los alquileres vigentes antes del 1 de septiembre del año anterior.

MÁXIMA RENTA PERMITIDA (MAR, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS): EJEMPLO



Nota: Aumentos de Renta por AGA no son automáticos; los aumentos de Renta únicamente podrán entrar en vigor si un alquiler comenzó antes del 1 de septiembre del año anterior y DESPUÉS de que se haya presentado un aviso apropiado de 30 días con la Junta del Control de Renta en www.richmondrent.org.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA REALIZAR UN AUMENTO DE RENTA POR AGA?

Requisitos Administrativos

El Propietario debe cumplir con todos los aspectos de la Ordenanza de Renta, que incluyen

- Inscripción de propiedad
- Registración de Alquiler
- Pago de Cuotas de la Vivienda Alquilada
- Retroceder adecuadamente las rentas y reembolsar los sobrecargos al Inquilino

Requisitos del Aviso

Provide the Rent Program with a copy of the Rent increase with proof of service within 10 business days of having served the Tenant

Requisitos
legales para
realizar el
aumento de
Renta por AGA

Recordatorio: **Únicamente** las propiedades que están sujetas a las disposiciones del control de Renta de la Ordenanza deben presentar avisos de aumento de Renta con el Programa de Renta

DIVULGACIÓN DE LA MÁXIMA RENTA PERMITIDA (MAR, POR SUS SIGLAS EN INGLÉS)

- Los agentes inmobiliarios deben una obligación fiduciaria a sus clientes. Esta obligación incluye la obligación de actuar con cuidado y diligencia razonables al facilitar una transacción.
- Este deber también requiere una divulgación completa y justa de los hechos materiales.
- La falta de revelar cualquier exceso de renta debida podrá considerarse material.
- La falta de divulgación de MARs reducidos es necesariamente material, ya que la cantidad de dinero que uno puede cobrar en rentas determina la valoración de la propiedad. Si los montos de alquiler son inexactos y el vendedor lo sabe, el vendedor podrá estar engañando al comprador en una transacción que el comprador no podría haber realizado de otra manera. Esta falta de divulgación podrá dar lugar a responsabilidad legal.

CUANDO PUEDEN AUMENTAR LAS RENTAS AL “PRECIO DE MERCADO”

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

De acuerdo con la Ley de Alquiler de Vivienda de Costa-Hawkins (Civil Code 1954.5)

¿QUE ES DESREGULACIÓN EN UNIDAD POR VACANCIA Y RE-CONTROL?

Alquiler comienza (re-control)

En marzo de 2015, el Propietario e Inquilino firman un contrato para Renta de \$1000 (basura/acceso al agua y estacionamiento incluido)

2016

Renta
aumenta por
3.0% a \$1,030

2017

Renta
aumenta por
3.4% a
\$1,065.02

Nuevo alquiler comienza o todos los ocupantes originales han desalojado (desregulación)

En 2018, el Propietario reestablece la Renta a \$1,450 y firma contrato con un nuevo Inquilino, NO se incluye estacionamiento.

RECOMENDACIONES IMPORTANTES PARA AGENTES INMOBILIARIOS

1. LA VENTA, TRANSFERENCIA O EJECUCIÓN HIPOTECARIA DE UNA PROPIEDAD NO ES CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO.
2. EL NUEVO PROPIETARIO HEREDARÁ ÉL/LOS INQUILINO(S) QUE VIVEN EN LA PROPIEDAD, JUNTO CON LAS ESTIPULACIONES EXISTENTES EN SU ACUERDO ESCRITO O VERBAL.
3. SI LA UNIDAD ESTÁ BAJO CONTROL DE RENTA, EL PROPIETARIO DEBE CUMPLIR CON EL MAR, INCLUSO SI LA RENTA NO SE HA RETROCEDIDO Y SE LE DEBE AL INQUILINO UN EXCESO DE RENTA. LLAMAR AL PROGRAMA DE RENTA SI NECESITA AYUDA PARA COMPRENDER O CALCULAR EL MAR.

PETICIONES PARA AJUSTE DE RENTA

PETICIONES DE AJUSTE DE RENTA DEL INQUILINO

Petición por Renta Excesiva debido al incumplimiento de parte del Propietario para retroceder la Renta o por cobrar Renta por encima de la Máxima Renta Permitida (MAR, por sus siglas en inglés)

Petición para reducir la Renta debido a reducción de espacio, servicios y/o habitabilidad

Petición para reducir la Renta debido a reducción en la cantidad de Inquilinos permitidos

PETICIONES DE AJUSTE DE RENTA DEL PROPIETARIO

Petición para aumentar la Máxima Renta Permitida (MAR, por sus siglas en inglés) debido al aumento en la cantidad de ocupantes permitidos*

Petición para aumentar la Máxima Renta Permitida (MAR, por sus siglas en inglés) debido al aumento en espacio o servicios

Petición para aumentar la Máxima Renta Permitida (MAR, por sus siglas en inglés) debido a los aumentos en costos operativos netos ("Ganancia Justa / MNOI")

* No se aprobará una petición para un aumento en la cantidad de ocupantes si se trata de inquilinos adicionales de acuerdo con las Regulaciones de la Junta del Control de Renta de la Ciudad Richmond, Capítulo 9, Sección 903 (B)(2)

Para tener acceso a más información y formularios de petición; visite: <http://www.ci.richmond.ca.us/3631/Petition-Forms>

PANORAMA DE LOS CÓDIGOS CIVILES DE CALIFORNIA IMPORTANTES

Garantía Implícita de Habitabilidad:

Código Civil
1941.1 y 1941.2

Ley de Depósito de Garantía:

Código Civil 1950.5

Entrada Legal del Propietario:

Código Civil 1954

Aviso Apropiado para la Terminación de Alquileres:

Código Civil 1946 y 1946.1

Ley de Aviso de Aumento de Renta:

Código Civil 827

Ley de Incumplimiento de Contrato de arrendamiento:

Código Civil 1951.2

1941.1: Garantía Implícita de Habitabilidad

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 sea inhabitable, excepto los problemas causados por el inquilino o sus invitados, niños o mascotas. Para que la propiedad sea habitable, debe tener todo lo siguiente:

- Impermeabilización / protección contra el clima del techo y las paredes exteriores eficaz, que incluyen las ventanas y puertas ininterrumpidas.
- Instalaciones de plomería en buen estado de funcionamiento, que incluye agua corriente fría y caliente, conectadas a un sistema de tratamiento de aguas residuales.
- Instalaciones de gas en buen estado de funcionamiento.
- Instalaciones de calefacción en buen estado de funcionamiento.
- Un sistema eléctrico, que incluye iluminación, cableado y equipo, en buen estado de funcionamiento.
- Edificios limpios y sanitarios, terrenos y accesorios (por ejemplo, un jardín o un garaje aislado) que estén libres de escombros, suciedad, desperdicios, basura, roedores y alimañas.
- Recipientes de basura adecuados en buen estado.
- Pisos, escaleras y barandas en buen estado.
- Un inodoro, lavabo y bañera o ducha que funcionen. El inodoro y la bañera / ducha deben estar en un cuarto ventilado y que permita la privacidad.
- Una cocina con fregadero, que no puede estar hecha de un material absorbente (por ejemplo, madera).
- Iluminación natural en todos los salones a través de ventanas o tragaluces. A menos que haya un ventilador de ventilación, las ventanas deben poder abrirse al menos hasta la mitad.
- Salidas de incendio o emergencia seguras que conducen a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Las áreas de almacenamiento, garajes y sótanos deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- Las cerraduras de cerrojo operables en las puertas de entrada principales de las unidades de alquiler y los dispositivos de bloqueo o seguridad operables en las ventanas.
- Detectores de humo en funcionamiento en todas las unidades de edificios de múltiples unidades, como dúplex y complejos de apartamentos. Los complejos de apartamentos también deben tener detectores de humo en las escaleras comunes.

1941.2: Responsabilidades del Inquilino

Un inquilino debe cuidar razonablemente la propiedad alquilada y las áreas comunes, como los pasillos. Esto significa que el inquilino debe mantener esas áreas en buenas condiciones. Un inquilino también debe reparar todos los daños que él o ella causen, o que sean causados por los huéspedes, hijos o mascotas de los inquilinos.

La sección 1941.2 del Código Civil de California requiere que el Inquilino haga todo lo siguiente:

- Conservar las instalaciones "tan limpias y sanitarias como lo permita la condición de las instalaciones".
- Usar y operar los accesorios de gas, electricidad y plomería adecuadamente. (Los ejemplos de uso incorrecto incluyen sobrecargar los enchufes eléctricos, arrojar objetos extraños grandes por el inodoro y permitir que cualquier accesorio de gas, electricidad o plomería se ensucie).
- Desechar la basura y los desperdicios de manera limpia y sanitaria.
- No destruir, dañar o destruir las instalaciones, ni permitir que nadie más lo haga.
- No quite ninguna parte de la estructura, unidad de vivienda, instalaciones, equipos o accesorios, ni permita que nadie más lo haga.
- Use las instalaciones como un lugar para vivir y use las habitaciones para sus fines apropiados. Por ejemplo, el dormitorio debe usarse como dormitorio y no como cocina.
- Notifique al Propietario cuando las cerraduras de seguridad y las cerraduras de ventanas o dispositivos de seguridad no funcionan correctamente.

1950.5: Ley de Depósito de Garantía

Definición de Depósito de Garantía

Cualquier pago, cuota, depósito o cargo, exigido al comienzo del alquiler como pago anticipado de la Renta, o para ser utilizado para recuperar los incumplimientos de la renta, reparar los daños causados por el inquilino o por la limpieza. Esto no incluye una cuota por solicitud o investigación de antecedentes. La renta del primer mes no se considera un depósito de garantía, pero el dinero pagado en exceso de la renta del primer mes (que incluye lo que se denomina "renta del mes pasado") se considera parte del depósito.

¿Cuánto puede cobrar un Propietario por un depósito de garantía?

Un depósito de garantía no podrá exceder dos veces la renta mensual de una unidad sin muebles o tres veces la renta mensual de una unidad amueblada.

¿Qué puede descontar un Propietario del depósito de garantía?

Un Propietario podrá deducir del depósito de garantía del inquilino solo la cantidad que sea razonablemente necesaria para: (1) cubrir los incumplimientos de la renta, (2) reparar los daños causados por un inquilino o un invitado del inquilino que no sean el desgaste normal, (3) hacer la limpieza necesaria definido como la cantidad de limpieza necesaria para devolver la unidad al mismo nivel de limpieza que al comienzo del alquiler y (4) si el contrato de arrendamiento lo permite, cubrir el costo de restaurar o reemplazar bienes personales (incluyendo las llaves) o muebles , excluyendo el desgaste normal.

Los Propietarios están obligados a ofrecer un recorrido de inspección al final del alquiler

Los inquilinos tienen derecho a un recorrido de inspección a más tardar 2 semanas antes de la desocupación del inquilino. El propietario debe notificar por escrito 48 horas antes de la inspección, a menos que el inquilino renuncie a este requisito por escrito. El propósito de la inspección es identificar la limpieza necesaria para que el inquilino realice antes de mudarse para evitar deducciones del depósito de garantía. Inmediatamente después de la inspección, el propietario debe proporcionar una lista detallada de reparaciones y limpieza que deben realizarse para evitar deducciones autorizadas. El propietario aún podrá descontar por limpieza o reparaciones que no fueron identificadas durante la inspección porque estaban ocultas por las pertenencias del inquilino.

1950.5: Ley de Depósito de Garantía (cont.)

¿Cuándo debe devolverse el depósito de garantía al Inquilino(s)?

Dentro de los 21 días posteriores a que el Inquilino (o Inquilinos) deje la unidad vacante, el Propietario debe (1) proporcionarle al Inquilino una declaración por escrito que detalle el monto y el propósito de cualquier deducción del depósito de seguridad; y (2) devolver cualquier porción restante del depósito al Inquilino. Cuando varios compañeros de habitación viven juntos y han pagado un depósito, el propietario no está obligado a devolver el depósito hasta que la unidad se devuelva al propietario vacante.

Requisito de proporcionar una declaración detallada de los cargos del Propietario, junto con los recibos

Si se descuenta más de \$125 del depósito para la limpieza y las reparaciones juntas, el propietario debe adjuntar a la declaración detallada las copias de documentos que muestren los cargos y costos del propietario para limpiar y reparar la unidad.

Efecto de la venta en depósito

Un propietario que vende una propiedad de alquiler debe: 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 los 21 días de la desocupación

Un inquilino que no recibe el reembolso y la contabilidad dentro de los 21 días, o disputa el monto reclamado por el propietario, puede demandar al propietario por el monto en disputa (en la corte de reclamos menores si el monto es menor a \$ 10,000) y hasta el doble del monto del depósito por la "retención de mala fe" de (es decir, la negativa irrazonable de devolución) de cualquier garantía. En la corte, el arrendador tiene que demostrar que las cantidades retenidas fueron razonables.

1954: Entrada Legal del Propietario

- El Propietario solo podrá entrar para realizar reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a compradores posibles o reales, hipotecarios, Inquilinos, trabajadores o contratistas o realizar una inspección de acuerdo con la Sección 1950.5 (Ley de Depósito de Garantía).
- El Propietario debe notificar al Inquilino por escrito para entrar, al menos 24 horas antes de la entrada
- El Propietario no necesita proporcionar un aviso escrito o verbal para entrar en casos de emergencia (como incendios, inundaciones, etc.)
- El Inquilino no puede exigir que deben estar presentes cuando el Propietario entre
- La entrada debe ser durante el "horario laboral normal"
- El Propietario debe indicar la hora y la fecha, así como el propósito de la entrada en el aviso escrito
- En la Ciudad de Richmond, es "Causa Justa" desalojar a un Inquilino que niega la entrada legal del propietario, después de que se le advirtió al Inquilino que deje de negar el acceso legal y continúe haciéndolo.

1946: Aviso apropiado a la Terminación del Alquiler

- Para la mayoría de los desalojos sin culpa, el Propietario debe dar al menos 30 días de aviso por escrito para dar terminación al alquiler si el alquiler es menos de un año. Bajo este mismo Código, un Inquilino debe dar un aviso por escrito de 30 días para desalojar (terminar su alquiler) y puede dar aviso en cualquier día del mes, una vez que el contrato de arrendamiento se haya convertido en un contrato mensual.
- Según el Código Civil 1946.1, un Propietario debe dar un aviso por escrito de al menos 60 días para dar terminación al alquiler, si el alquiler ha durado un año o más.
- Nota: Cualquier aviso de terminación notificado en la Ciudad de Richmond debe citar una de las causas justas para el desalojo permitidas, a menos que la Unidad de Alquiler esté completamente exenta de la Ordenanza de Renta.

827: Dar Aviso Apropiado para Cambios en los Términos del Alquiler, incluyendo Aumentos de Renta

- En general, los cambios en términos de alquiler requieren un aviso por escrito mínimo de 30 días.
- Un aviso para aumentar la Renta en un 10% (durante cualquier período de 12 meses) o menos requiere un aviso por escrito de 30 días de aumento de Renta.
- Un aviso para aumentar la Renta en más del 10% (durante cualquier período de 12 meses) requiere un aviso por escrito de 90 días del aumento de Renta (a partir del 1 de enero de 2020).

1951.2: Ley de Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento

- Si un Inquilino no cumple con un contrato de arrendamiento, es responsable de la Renta no pagada restante del contrato de arrendamiento, pero solo si el Propietario intenta mitigar los daños de la Renta no pagada haciendo un esfuerzo razonable para volver a rentar la unidad.
- En otras palabras, si un Inquilino no cumple con un contrato de arrendamiento, el Propietario no puede hacer que el Inquilino pague la Renta no pagada restante a menos que el Propietario pueda demostrar que hizo un esfuerzo razonable para volver a rentar la unidad y aún no pudo encontrar un Inquilino nuevo/de reemplazo.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org

SESIÓN DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS

**Si tiene alguna pregunta,
escribala en la sección de
preguntas y respuestas en
Zoom**