



NAVEGANDO POR EL PROCESO DE DESALOJO EN RICHMOND



**PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE
RICHMOND**

23 de abril de 2021

Palomar Sánchez, Abogado del Personal

ACTUALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

- El 23 de marzo de 2021, el Concejo Municipal de Richmond adoptó la Ordenanza de Urgencia No. 02-21 ("Moratoria de Desalojos") que establece una moratoria temporal sobre ciertos desalojos de inquilinos residenciales en Richmond hasta la emergencia local y sesenta (60) días después.
- Durante la emergencia local y durante los sesenta días siguientes a la finalización de la misma, los propietarios tienen prohibido desalojar a los inquilinos en la mayoría de las circunstancias, excepto en las siguientes:

ACTUALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

(CONTINÚA)

- Una molestia que supone una amenaza inminente para la salud o la seguridad.
- El inquilino ha dejado de pagar las rentas que vencían entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021, de acuerdo con la Ley de Ayuda al Inquilino COVID-19.
- La terminación es para eliminar la propiedad inmobiliaria residencial del mercado de alquiler ([Ley Ellis](#)), pero sólo autorizada por el Código de Gobierno sección 7060 et seq., y siguiendo los requisitos del [Capítulo 5, Reglamento de la Junta de Renta de Richmond](#).

ACTUALIZACIÓN DE LA COMUNIDAD

(CONTINÚA)

- Requisito de notificación* - Toda notificación de terminación de la tenencia que se entregue a un inquilino con respecto a una unidad residencial durante la emergencia local y sesenta (60) días después deberá incluir la siguiente declaración en letra negrita subrayada de 12 puntos:
- "Actualmente está en vigor una moratoria de emergencia para los desalojos. Aparte de la falta de pago del alquiler, una amenaza inminente para la salud o la seguridad o para eliminar la propiedad residencial del mercado de alquiler, pero sólo cuando se autoriza por la sección 7060 y siguientes del Código de Gobierno, los desalojos residenciales están restringidos durante la Emergencia Local COVID-19 declarada por la Ciudad de Richmond. Los inquilinos residenciales que están siendo desalojados por falta de pago de la renta pueden tener protecciones adicionales bajo la ley de California. Puede ponerse en contacto con el Programa de Renta de Richmond en el (510) 234-RENT (7368) para obtener información adicional y referencias o visite www.richmondrent.org."*
- Este requisito no se aplicará en los casos de desahucio por falta de pago de la renta que haya vencido entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021.

OBJETIVO DE LA ORDENANZA DE RENTA

El propósito de la Ordenanza de Renta Justa, Causa Justa de Desalojo y Protección al Propietario de Richmond, también conocida como la Ordenanza de Renta, **es promover la estabilidad del vecindario y de la comunidad, la vivienda saludable y la asequibilidad para los inquilinos** en la Ciudad de Richmond, controlando los aumentos excesivos de renta y los desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida por la ley de California, al mismo tiempo que garantiza a los Propietarios un retorno justo.

LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND

(CÓDIGO MUNICIPAL DE RICHMOND 11.100 ET SEQ.)

Control de la renta

Las rentas están reguladas. La Renta Máxima Permissible es calculada tomando la **Renta Base** + **Ajustes Generales Anuales (aumento en el costo de vida)** + cualquier **Ajuste de Renta Individual** permisible que sea ordenado por un Auditor.

Ajuste General Anual (AGA): 100% del Índice de Precios del Consumidor en el Área de la Bahía (tasa de inflación)

Proceso de petición:
Mecanismo para aumentar o disminuir la MAR, con base en las razones permitidas por la Ordenanza de Renta

Renta base: la renta en efecto el **21 de julio de 2015** o la primera renta cobrada por inquilinos que se mudaron después de esa fecha.

Causa justa para protección de desalojo

Un arrendador necesita tener una de las ocho “**causas justas**” para terminar el arrendamiento

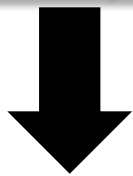
- 1) Falta de pago de la renta
- 2) Incumplimiento del contrato de arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) No dar acceso
- 5) Desalojar temporalmente para someter a reparaciones sustanciales
- 6) Mudanza del propietario/de un familiar del propietario
- 7) Retiro del mercado de renta (Ley Ellis)
- 8) Renta temporal

¿QUÉ PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Cubiertas

completamente

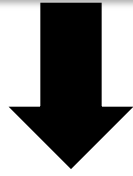
("Unidades de renta controlada"): Control de la renta y causa justa para protecciones de desalojo



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

Parcialmente cubiertas:

Solo causa justa para protecciones de desalojo (no control de la renta)

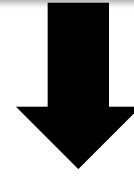


- ✓ Unidades subsidiadas, incluyendo arrendamientos de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Nuevas construcciones" construidas después del 1 de febrero de 1995*

*Costa Hawkins requiere que las unidades sean permitidas con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son definitivos y las unidades son aptas para residencias).

Exentas

completamente: Sin control de la renta y causa justa para protecciones de desalojo



- ✓ El Arrendador y el Inquilino comparten la cocina y/o el baño
- ✓ Hogares para familias individuales en donde una ADU permitida fue agregada y la casa principal es ocupada por el propietario.
- ✓ Asilos de ancianos

CUMPLIMIENTO DE LOS REQUISITOS DE JUSTA CAUSA PARA EL DESALOJO

**Causa Justa para
el Desalojo**

**Requisitos de
Notificación de
Desalojo**

**El Proceso de
Desalojo**

CAUSA JUSTA PARA DESALOJO

R.M.C. 11.100.050(a)

Los inquilinos residenciales solo pueden ser desalojados por una de las siguientes “causas justas” (la notificación debe indicar el motivo):

- **Falta de pago de la renta** (después de haber entregado una notificación de tres días de pago o desalojo)
- **Incumplimiento del contrato** (si un inquilino continúa violando el contrato de arrendamiento después de que se le advirtió por escrito que terminara la violación)
- **Molestias** (si un inquilino continúa causando una molestia después de que se le advirtió por escrito que dejara de causar la molestia)
- **No dar acceso** (si un inquilino continúa negándole el ingreso legal al arrendador de acuerdo con el Código Civil de 1954 después de recibir una advertencia escrita para dejar de negar el ingreso legal)
- **Desalojar temporalmente para someter a reparaciones sustanciales***
- **Mudanza del propietario***
- **Retiro del mercado de renta (Ley Ellis)***
- **Renta temporal**

**Se requiere un pago de reubicación – Consulte la Ordenanza de Reubicación establecida por el Ayuntamiento de la Ciudad (RMC 11.102)*

REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN DE ADVERTENCIA ESCRITA

R.M.C. 11.100.050(d)

- Debe ser entregada ANTES de la notificación de terminación de la renta si la causa justa del desalojo es:
 - Incumplimiento del contrato de arrendamiento
 - Molestias
 - No dar acceso
- Debe darle al inquilino un “período razonable” de no menos de 5 días para corregir la violación antes de entregar una notificación para terminar la renta.
- Debe decir que la falta de solución podría resultar en desalojo
- Debe informarle al inquilino que tiene derecho a solicitar adaptación razonable
- Debe incluir el número de contrato del Programa de Renta
- Debe incluir instrucciones para el cumplimiento
- Debe incluir la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias
- Hay una plantilla para la notificación de advertencia disponible en <http://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/41428/Written-Warning-Notice?bidId=>

CAUSA JUSTA PARA DESALOJO: NORMAS DE NOTIFICACIÓN

REGULACIÓN 1001 DEL CONSEJO DE RENTA

- El arrendador debe presentar una copia de cualquier aviso de terminación de renta entregado a un inquilino dentro de 2 días hábiles de entregarle la notificación al inquilino, junto con una prueba de la entrega de la notificación.
- La terminación de la notificación de renta debe ser enviada en línea a <https://www.ci.richmond.ca.us/3387/Termination-of-Tenancy> Para las propiedades con cinco unidades o menos, el arrendador puede presentar la notificación por correo. El Programa de Renta no acepta notificaciones de terminación por correo electrónico.
- Si la notificación de terminación de renta no es presentada a tiempo, esto puede ser considerado por el inquilino como una defensa afirmativa en una acción de retención ilegal (desalojo).
- ¡ESTÉ ATENTO! - Recuerde que de acuerdo con la aprobación de la Ordenanza de Urgencia de Richmond 02-2021, los propietarios deben incluir un lenguaje adicional para las notificaciones de terminación, además de la falta de pago de la renta. Para ver el lenguaje requerido, vea la diapositiva 4.

¿QUÉ NO ES UNA CAUSA JUSTA PARA DESALOJAR EN RICHMOND?

- **NO JUSTA CAUSA:** El mero vencimiento de un contrato de arrendamiento (especialmente cuando el contrato dice que el Arrendatario debe mudarse al final del contrato).
- **NO ES JUSTA CAUSA:** La venta, el traspaso o la ejecución hipotecaria del inmueble.
- **NO ES JUSTA CAUSA:** El Inquilino está pagando una renta inferior a la del mercado y el Arrendador quiere desalojar al Inquilino para reajustar la renta.
- **NO ES JUSTA CAUSA:** Si el Arrendador realiza un cambio unilateral en las condiciones del arrendamiento y el Arrendatario incumple esa condición impuesta unilateralmente.
- **NO HAY JUSTICIA:** Si el Arrendador deniega injustificadamente un compañero de piso de sustitución (uno por uno) y luego intenta desalojar por subarriendo/subarriendo.

La Ley COVID-19 de Ayuda al Inquilino

- El 28 de enero de 2021, o alrededor de esa fecha, la Legislatura de California aprobó el proyecto de ley SB-91, que prorrogó la moratoria de desalojo del Estado y añadió varias secciones nuevas a la "Ley de Alivio de Inquilinos COVID-19".
 - La Ley COVID-19 de Ayuda al Inquilino ("la Ley" o "CTRA") tiene por objeto
 - Coordinar la respuesta del Estado a los desalojos relacionados con el alquiler COVID-19.
 - Permitir a los Tribunales el tiempo suficiente para ajustarse a la acumulación de casos.
 - Proporcionar a los Inquilinos un camino claro y consistente para obtener protección contra el desalojo cuando no pueden pagar el alquiler debido a un problema relacionado con la COVID-19.
 - Proporcionar a los propietarios una certeza básica sobre cuándo pueden cobrar la deuda de alquiler y crear un proceso por el que sea más fácil para los propietarios acceder a los tribunales para reclamar las deudas.

Notificación de Terminación del Arrendamiento por Falta de Pago de la Renta

- Lo siguiente se aplica sólo a las notificaciones de terminación del arrendamiento residencial por falta de pago del alquiler que se entregan en cualquier momento entre el 1 de marzo de 2020 y el 30 de junio de 2021 ("Período Cubierto"):
 - Debe ser una notificación de 15 días, excluyendo los fines de semana y los días festivos judiciales.
 - Debe contener una copia sin firmar de una declaración de dificultades financieras relacionadas con Covid-19, con un lenguaje literal proporcionado por el estado.
 - Como mínimo, debe estar en el mismo idioma en que se negoció el contrato de arrendamiento (inglés, español, etc.)
 - Debe especificar el importe adeudado y repartirlo por meses en función del día en que venció.
 - Debe contener el lenguaje específico y literal de la CTRAFor notices that seek rent owed during the "protected" period the language comes from 1179.03(b)(4).
 - Para las notificaciones que solicitan el alquiler durante el periodo de "transición", y que fueron notificadas antes del 1 de febrero de 2021, el lenguaje proviene de 1179.03(c)(4).
 - Para las notificaciones que solicitan el alquiler durante el periodo de "transición", y que se notificaron después del 1 de febrero de 2021, el lenguaje proviene de 1179.03(c)(5).

**Inquilino no
paga Renta**

**El Arrendador le
entrega al Inquilino
un aviso para que
pague la renta o
desaloje.**

**El Propietario debe
presentar una copia de la
notificación a la Junta de
Renta, en 2 negocios de
servicio al Inquilino. No
hacerlo es una defensa a
una Demanda de
Desalojo**

**El Inquilino no
paga la renta
dentro del
periodo de
notificación.**

**El Arrendador
presenta una
demanda de
desalojo**

**El Inquilino debe responder
con su(s) defensa(s)
afirmativa(s) a la demanda
de desalojo dentro de los 5
días de haber sido
notificado de la demanda.**

**El Inquilino responde
con defensas
afirmativas dentro del
plazo de 5 días**

**El tribunal envía
por correo la
notificación de la
fecha de la
Audiencia (Juicio)**

**Se Celebra un
juicio con juez o
jurado**

**El Inquilino gana:
permanece en la
unidad**

**El Arrendador gana:
se le concede la
posesión de la
unidad**

Resolución

**El Inquilino no
responde en el
plazo de 5 días**

**El Arrendador
presenta una
solicitud de
sentencia en
rebeldía**

**Si se aprueba, se
dicta una sentencia
en rebeldía contra
el Inquilino.**

**El sheriff desaloja al
Inquilino. El inquilino es
escortado fuera de la
propiedad y no puede
regresar.**

**Si el Inquilino no se mueve
voluntariamente, el
Arrendador pide al tribunal
que emita una Orden de
Posesión. El sheriff le da al
Inquilino un aviso de 5 días
para que desocupe.**

1^{ra} Alternativa

**2da
Alternativa**

Condado de Contra Costa

Ordenanza de Urgencia 2021-11

- La oficina del Fiscal de la Ciudad ha indicado que la Ordenanza del Condado se aplicará en la Ciudad de Richmond. La Ordenanza del Condado hace lo siguiente para los arrendamientos residenciales:
 - Prohíbe los desalojos sin culpa
 - Excepto los desalojos por mudanza del propietario, por razones de salud o seguridad, y los desalojos conforme a la Ley Ellis (retirada del mercado de alquiler).
 - Prohíbe los desalojos cuando el inquilino permite que un ocupante no autorizado viva en la unidad de vivienda, si el ocupante es un miembro de la familia inmediata del inquilino que vive en la unidad de vivienda y el ocupante se mudó como resultado de la pandemia COVID-19.
 - Estas prohibiciones son aplicables hasta el 30 de junio de 2021.

“DESALOJOS SIN CULPA”

**UN ANÁLISIS DETALLADO A LA MUDANZA
DEL PROPIETARIO Y SU RETIRO DEL
MERCADO DE ARRENDAMIENTO**

DESALOJO PARA EL PROPIETARIO O EL PARIENTE DEL PROPIETARIO QUE SE MUDA

- El propietario quiere recuperar la posesión de la unidad de renta como **Residencia Principal** del propietario, o del cónyuge, los hijos, los padres o los abuelos del propietario.
- Se considera propietario en esta sección a una persona real que tiene registrado al menos el 50% de la propiedad.
- El desalojo por mudanza del propietario no puede producirse si el mismo propietario o el pariente elegido ya vive en una unidad de la propiedad, o si ya existe una vacante en la propiedad.
- En todo momento un propietario puede solicitar una adaptación razonable si el propietario o el pariente elegido está discapacitado y se necesita otra unidad para acomodar la discapacidad de la persona.

LOS INQUILINOS TIENEN UN DERECHO PREFERENTE DE RECHAZO A LA DEVOLUCIÓN SI LA UNIDAD DE RENTA SE VUELVE A PONER EN EL MERCADO.

LOS REQUISITOS DE LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

- El Inquilino debe recibir una Notificación de Mudanza del Propietario (Terminación de Renta). Por lo general, los Formularios de la Mudanza del Propietario se pueden descargar de nuestra página web. Debido a la Orden de Emergencia, contacte a un Consejero del Programa de Renta para que le envíe los formularios por correo electrónico.
- El Propietario debe dar al Inquilino por lo menos una notificación escrita de terminación de 60 días, si la renta ha estado en vigor durante más de un año.
- En el plazo de **dos (2) días** después de entregar al Inquilino una notificación de terminación de renta, el Arrendador debe presentar una copia de la notificación a la Junta de Rentas con la prueba de entrega completada. Si no lo hace, la notificación de terminación será nula y sin efecto.

REQUISITOS PARA LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

- La persona que se mude a la Unidad de Renta deberá mudarse a ella dentro de los 90 días posteriores a la fecha en que el Inquilino la desocupe y deberá ocupar la unidad como residencia principal durante al menos 36 meses consecutivos.
- El propietario debe pagar la mitad del Pago de Reubicación aplicable en un plazo de tres días hábiles después de que el Inquilino haya informado al propietario por escrito cuando el Inquilino tenga previsto desocupar la unidad. La mitad restante debe pagarse dentro de los tres días hábiles después de que el Inquilino haya desocupado la unidad.
- Si el propietario o el familiar elegido no ocupa la unidad dentro de los 90 días siguientes a la desocupación del Inquilino, el propietario:
 1. Ofrecerá la unidad al Inquilino que la desocupó; y
 2. Pagará al inquilino todos los gastos razonables incurridos en la mudanza a y desde la unidad.
- Propiedad de Renta Controlada. Si el Inquilino se muda de nuevo a la propiedad, el propietario puede ser elegible para aplicar los aumentos de renta del Ajuste General Anual (AGA). El Arrendador debe proporcionar al inquilino los requisitos adecuados para los aumentos de renta.
- Propiedad de Renta no Controlada. Si el Inquilino se muda de nuevo a la propiedad, el propietario puede aplicar aumentos de renta. Los Arrendadores no están restringidos a los aumentos de renta de la AGA. El Arrendador debe proporcionar al inquilino los requisitos adecuados para los aumentos de renta.

PROTECCIÓN PARA PERSONAS MAYORES O DISCAPACITADAS CONTRA LA MUDANZA DEL PROPIETARIO

- Un propietario **no puede** desalojar a través de la mudanza del propietario si el Inquilino cumple con los siguientes criterios:
 - (1) ha residido en la Unidad de Renta durante al menos cinco (5) años, **Y**
 - (2) tiene por lo menos 62 años de edad, es discapacitado **O** está certificado como enfermo terminal por el médico tratante del Inquilino.
- Un propietario **puede** desalojar a un Inquilino que esté protegido si el propietario o el pariente elegido también cumplen con los mismos criterios y no hay otras unidades disponibles.

LA LEY ELLIS: RETIRO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTO

La Ley Ellis es una ley de California ([Código del Gobierno, sección 7060-7060.7](#)) que proporciona a los arrendadores de California una forma legal de salir del negocio del mercado de arrendamiento. La Ley Ellis fue aprobada por la Legislatura de California en 1985 después de la decisión de la Corte Suprema de California en el caso de *Nash contra la ciudad de Santa Mónica*.

Para más información y pasos detallados visite:
<http://www.ci.richmond.ca.us/3632/Ellis-Act-Information>

RETIRO DEL MERCADO DE RENTA - REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN

- El Inquilino debe recibir una notificación por escrito para retirarse del mercado de arrendamiento (terminación del arrendamiento).
- El propietario debe dar al (a los) Inquilino (s) no menos de 120 días para que el (los) Inquilino (s) desocupe (n) la propiedad si no hay un Inquilino calificado que viva en la casa. El propietario proporcionará una notificación por escrito a cada inquilino de la propiedad notificándole el retiro del mercado de arrendamiento.
- Los Inquilinos tendrán derecho a un aviso de 120 días, a menos que sean Inquilinos Calificados. Los Inquilinos Calificados tienen derecho a un aviso de **un año** si son mayores de edad, están discapacitados, tienen al menos un hijo menor dependiente o se consideran un hogar de bajos ingresos y han residido en la unidad durante al menos un año antes de la fecha de entrega a la Junta del aviso de intención de retirarse.
 - Si el Inquilino Calificado quiere el derecho a un año, dentro de los 60 días de la fecha de entrega de la notificación de terminación al Programa de Renta, el Inquilino Calificado debe devolver al propietario una notificación de derecho de aviso de un año.

DEVOLVER LAS UNIDADES DE RENTA RETIRADAS AL MERCADO DE ARRENDAMIENTO

En el caso de las propiedades de renta controlada que se retiran del mercado y **vuelven a rentar** después del retiro, se aplica lo siguiente:

- Si la propiedad se ofrece para su renta **dentro de los dos (2) años** posteriores a su retiro del mercado de arrendamiento, el propietario:
 1. Será responsable de los daños reales y punitivos a cualquier inquilino desplazado de la propiedad que se retira.
 2. Deberá ofrecer la unidad de nuevo para la renta al inquilino desplazado*.
- Durante los **cinco (5) años posteriores** al retiro de la unidad, si la propiedad se vuelve a ofrecer en renta, la propiedad se ofrecerá nuevamente al inquilino que la desocupó al precio de la renta vigente cuando la propiedad se retiró del mercado de arrendamiento. **Si el inquilino se muda de nuevo a la unidad de arrendamiento, se puede aplicar un aumento de renta de ajuste general anual.**
- Si la propiedad es demolida, reconstruida y ofrecida en renta **dentro de los cinco (5) años** posteriores al retiro del mercado, las unidades recién construidas estarán sujetas a control de renta.
- Si la propiedad se ofrece en renta **dentro de los diez (10) años** posteriores al retiro del mercado de renta, el propietario notificará a la junta de renta y ofrecerá la unidad de nuevo al inquilino que fue desalojado.

LOS INQUILINOS TIENEN UN DERECHO PREFERENTE DE RECHAZO A LA DEVOLUCIÓN SI LA UNIDAD DE RENTA SE VUELVE A PONER EN EL MERCADO.

- *Si el Inquilino ha comunicado por escrito al propietario, en un plazo de 30 días a partir del desplazamiento de su deseo de considerar una oferta de renovación del arrendamiento y ha facilitado al propietario una dirección a la cual dirigir esa oferta.

LA ORDENANZA DE REUBICACIÓN DE RICHMOND

PAGO DE REUBICACIÓN TEMPORAL RMC

11.100.050 Y 11.102.030

- **El Arrendador debe proporcionar asistencia para el pago de la reubicación temporal cuando:**
 - **El Inquilino debe desalojar temporalmente para que el Arrendador pueda realizar reparaciones sustanciales; o**
 - **Si hay una orden gubernamental de desalojo; o**
 - **El inquilino se ve obligado a desalojar el lugar debido a condiciones de salud o seguridad.**
- **La notificación del derecho al pago de la reubicación temporal debe ser proporcionada con la notificación de la terminación del arrendamiento.**
- **El monto del pago de la reubicación se determina por una resolución del Consejo Municipal. *(ver la siguiente diapositiva).***

Pago por reubicación temporal (2020)

Descripción de viáticos	Cantidad	Término
Hotel o motel	\$161	Por día y por hogar
Gastos de comida	\$32	Por día por persona
Lavandería	\$1	Por día y por hogar
Alojamiento de mascotas	Gato - \$31 Perro - \$56	Por día por animal

Las cantidades aplicables se pagarán semanalmente, calculadas diariamente, como mínimo. De manera alternativa, el Arrendador puede proporcionar una vivienda comparable ubicada en Richmond. En tal caso, el Arrendador proporcionará pagos diarios hasta que el Inquilino y sus posesiones se hayan trasladado a la unidad de renta comparable. (RMC sección 11.102.030(g))

El Arrendador hará inmediatamente los pagos de la reubicación temporal al inquilino. (Ordenanza de Reubicación, Sección 11.102.030(a)(1))

PAGO DE REUBICACIÓN PERMANENTE RMC

11.100.050 Y 11.102.030

- Debe proporcionarse a los inquilinos cuyo arrendamiento termine debido a que el **propietario se muda o se retira del mercado de arrendamiento** o en circunstancias atenuantes debido a la orden gubernamental de desalojo o a las condiciones de salud y seguridad.
- La notificación del derecho al pago de la reubicación debe ser proporcionada con la notificación de la terminación del arrendamiento para la mudanza del propietario y el retiro del mercado de arrendamiento.
- Cantidad determinada por una resolución del Consejo Municipal de Richmond. *(ver la siguiente diapositiva).*

Mudanza del propietario (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2020)

Cap. máxima por tipo unidad (a) (b)	Cantidad base	Valor de la vivienda del inquilino calificado
Estudio	\$3.774	\$4.384
1 Dormitorio	\$5.826	\$6.713
+ de 2 Dormitorios	\$7.934	\$9.100

Retiro del mercado de arrendamiento (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2020)

Cap. máxima por tipo unidad (a) (b)	Cantidad base	Valor de la vivienda del inquilino calificado (c)
Estudio	\$7.602	\$8.712
1 Dormitorio	\$11.653	\$13.428
+ de 2 Dormitorios	\$15.814	\$18.199

- (a) Si una unidad de renta es ocupada por un inquilino, entonces el pago completo por unidad de reubicación se pagará al inquilino. Si más de un inquilino ocupa la unidad rentada, el monto total de los pagos de reubicación se pagará a prorrata a cada inquilino elegible.
- (b) Los pagos de reubicación se calcularán por unidad de renta, se distribuirán por inquilino e incluirán un tope máximo por unidad de renta.
- (c) Un "Hogar de Inquilinos Calificado" es cualquier hogar que incluye por lo menos un Inquilino que es un ciudadano de la tercera edad, discapacitado, o tiene por lo menos un hijo menor dependiente como se define en R.M.C 11.102.020(a) y (l).

CONSEJOS IMPORTANTES SOBRE EL DESALOJO EN RICHMOND

UN DESALOJO POR CUENTA PROPIA ES CUANDO UN PROPIETARIO IMPIDE EL ACCESO A UN INQUILINO, LE CORTA LOS SERVICIOS PÚBLICOS O TOMA SU PROPIA MEDIDA PARA TERMINAR EL ARRENDAMIENTO SIN ACUDIR A LOS TRIBUNALES. LOS DESALOJOS POR CUENTA PROPIA SON ILEGALES EN CALIFORNIA. UN PROPIETARIO DEBE PROCEDER CON EL PROCESO DE RETENCIÓN ILÍCITA (DEMANDA DE DESALOJO) Y RECIBIR UN FALLO DEL TRIBUNAL. SI EL INQUILINO NO DESALOJA, EL SHERIFF PUEDE DESALOJAR CON UNA "ORDEN" O SENTENCIA EN SU POSESIÓN.

LOS DESALOJOS PUEDEN SER MUY TÉCNICOS. CONSIDERE LA POSIBILIDAD DE HABLAR CON UN ABOGADO PARA ENTENDER MEJOR EL PROCESO Y POSIBLEMENTE HACER QUE EL ABOGADO LE REPRESENTE EN EL TRIBUNAL. APRENDA SOBRE LAS RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO Y DEL ARRENDADOR Y EDÚQUESE SOBRE LAS LEYES DE DESALOJO DE CALIFORNIA Y RICHMOND.

LOS DESALOJOS SIN CULPA COMO LA MUDANZA DEL PROPIETARIO Y EL RETIRO DEL MERCADO DE ARRENDAMIENTO SON COMPLICADOS. LOS DESALOJOS SIN CULPA REQUIEREN UN AVISO ESPECIAL, PAGOS DE REUBICACIÓN PERMANENTE Y PROPORCIONAN DERECHOS ESPECIALES AL INQUILINO (COMO EL DERECHO A MUDARSE DE NUEVO CON LA RENTA PAGADA CUANDO EL INQUILINO DESOCUPÓ LA PROPIEDAD Y LA CONDICIÓN DE PROTECCIÓN PARA LOS "INQUILINOS CALIFICADOS DE LARGO PLAZO").

TOME LOS DESALOJOS EN SERIO. PÓNGASE EN CONTACTO CON EL PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND LO ANTES POSIBLE SI RECIBE AMENAZAS DE DESALOJO, AVISOS DE ADVERTENCIA, AVISOS DE TERMINACIÓN REAL (POR EJEMPLO, AVISO DE 3 DÍAS O DE RENUNCIA, AVISO DE TERMINACIÓN DE 60 DÍAS), O DOCUMENTOS DE LA CORTE POR DETENCIÓN ILEGAL. SI USTED ES UN ARRENDADOR , COMUNÍQUESE CON EL PROGRAMA DE RENTAS DE RICHMOND SI ESTÁ CONSIDERANDO LA POSIBILIDAD DE EMITIR CUALQUIERA DE ESTOS AVISOS O DOCUMENTOS.

EL PROCESO DE DESALOJO TIENE PLAZOS FIRMES, QUE SI NO SE CUMPLEN, PUEDEN LLEVAR AL INQUILINO A SER DESALOJADO. SI SE RECIBE UNA QUEJA POR RETENCIÓN ILÍCITA (DEMANDA DE DESALOJO), LOS INQUILINOS GENERALMENTE SOLO TIENEN 5 DÍAS PARA RESPONDER CON UNA RESPUESTA A LA RETENCIÓN ILÍCITA. SI EL INQUILINO NO PRESENTA LA RESPUESTA A LA RETENCIÓN ILÍCITA EN EL TRIBUNAL DENTRO DEL TIEMPO PERMITIDO, EL JUEZ PUEDE DICTAR UN FALLO EN REBELDÍA CONTRA EL INQUILINO.

SER UN INQUILINO EN BUENA SITUACIÓN. ANTES DE LA PROTECCIÓN DE DESALOJO POR "CAUSA JUSTA" EN RICHMOND, LOS INQUILINOS PODÍAN SER DESALOJADOS SIN CAUSA. LOS INQUILINOS DEBEN EVITAR DARLE AL ARRENDADOR UNA RAZÓN DE "CAUSA JUSTA" PARA DESALOJAR, SIENDO CONSCIENTES DE NO VIOLAR EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO, CAUSAR MOLESTIAS, NEGAR LA ENTRADA LEGAL AL ARRENDADOR O DAÑAR LA PROPIEDAD.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org

SESIÓN DE PREGUNTAS Y RESPUESTAS

**Si tiene una pregunta,
por favor, escríbala en la sección
de preguntas y respuestas
en Zoom.**