



CÓMO PRESENTAR UNA PETICIÓN DE REDUCCIÓN PARA LA RENTA

Programa de Renta de la Ciudad de Richmond

28 de Octubre de 2022

Presentada por:

Monica Bejarano

Analista de Alta Dirección

TEMAS CUBIERTOS

Propósito

**Visión general y
objetivo de la
Ordenanza de Renta
de Richmond**

**Propiedades
cubiertas por la
Ordenanza de Renta**

**¿Quién puede
presentar una
petición de reducción
de la Renta?**

**Peticiones de
reducción de renta
para inquilinos**

**Cómo presentar una
petición**

**Resumen del proceso
de petición**

OBJETIVO DE LA ORDENANZA DE RENTA

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 la Renta y los desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida por la ley de California, al tiempo que se garantiza a los Propietarios una justa ganancia.

La Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100)

Control de la Renta

Las rentas están reguladas. La Renta Máxima Permitida se calcula tomando la **Renta Base** + los **Ajustes Generales Anuales** (aumento del coste de la vida) + **cualquier Ajuste Individual de la Renta** permitido que sea ordenado por un Examinador de la Audiencia.

Ajuste General Anual (AGA):
100% del índice de precios al consumo en la zona de la bahía (tasa de inflación)

Proceso de Petición:
Mecanismo para aumentar o disminuir el MAR en base a los motivos permitidos por la Ordenanza de Renta

Renta Base:
la renta vigente a partir del 21 de julio de 2015, o la primera renta cobrada a los Inquilinos que se instalaron después de esa fecha

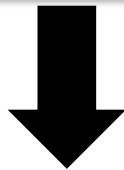
Causa Justa para Protecciones contra el Desalojo

El Propietario debe tener una de las ocho "causas justas" para desalojar al inquilino

- 1) Incumplimiento del pago de la Renta
- 2) Incumplimiento del contrato de arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) Incumplimiento de la obligación de acceso
- 5) Desalojo temporal para realizar reparaciones sustanciales
- 6) Mudanza del propietario o de un familiar del propietario
- 7) Retirada del mercado de alquiler (Ley Ellis)
- 8) Arrendamiento temporal

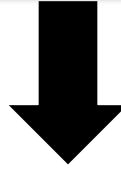
¿CUÁLES PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

Totalmente Cubierto
("Unidades de Renta Controlada"): Control de la Renta y Protección contra el Desalojo por Causa Justa



- ✓ Inmuebles de varias unidades construidos a partir del 1 de febrero de 1995

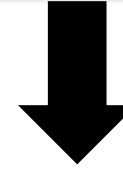
Parcialmente Cubierto:
Sólo se protege el desalojo por justa causa (Sin control de renta)



- ✓ Unidades subvencionadas, incluidas las de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Construcción nueva" construida 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 la unidad es apta para ser habitada).

Totalmente Exento: No hay control de la Renta y no hay protecciones para el desalojo por causa justa



- ✓ Propietario e inquilino comparten cocina y/o baño
- ✓ Casas unifamiliares en las que se ha añadido una ADU permitida y la casa principal está ocupada por el propietario.
- ✓ Hogares de ancianos

¿QUIÉN PUEDE PRESENTAR UNA PETICIÓN DE REVISIÓN DE LA RENTA?

- **Cualquier Inquilino que viva en una Unidad de Renta sujeta a las disposiciones de control de renta de la Ordenanza de Renta puede presentar una Petición de Ajuste de Renta.** Las Unidades de Renta bajo control de rentas también se llaman Unidades Totalmente Cubiertas, lo que significa que se aplican las protecciones de control de rentas y causa justa de desalojo.
- **Los inquilinos que creen que su unidad debe estar sujeta a las disposiciones de Control de Renta pero no están seguros pueden presentar una petición.** Estos casos generalmente tienen que ver con casas que han sido subdivididas, han convertido garajes, o tienen una unidad de vivienda adicional (ADU).
- **Los inquilinos pueden presentar la petición ellos mismos o hacer que un representante la presente en su nombre.**
- **Las unidades no sujetas al control de la Renta no pueden presentar una Petición de Ajuste de Renta.** Por lo general, se trata de propiedades que sólo están cubiertas por las protecciones de causa justa para el desalojo, como las casas unifamiliares (una unidad de vivienda en la propiedad), los condominios o los alquileres subvencionados por el gobierno, como la Sección 8 o las unidades de crédito fiscal.

¿No está seguro si califica? Póngase en contacto con el Programa de Renta al 510-234-RENT [7368] para hablar con un consejero de vivienda.

¿Qué es una Petición de Reducción de la Renta y en qué Circunstancias podría un Inquilino Considerar la Posibilidad de Presentarla?

Las rentas en Richmond no sólo se estabilizan mediante aumentos anuales limitados de la renta, sino que también pueden ajustarse a la baja en las siguientes circunstancias:

1. Cuando se reducen los servicios de la vivienda, o el espacio que se proporciona al Inquilino.
2. Si el Propietario no ha recuperado la renta o si al Propietario se le está cobrando una renta superior a la Renta Máxima Permitida.
3. Cuando hay reducción de la habitabilidad o deterioro sustancial de la unidad de alquiler.
4. Cuando se produce una disminución del número de inquilinos permitidos en la unidad de alquiler.

Antes de Presentar....

- **Póngase en contacto con el Programa de Renta de Richmond y consulte con un consejero de vivienda** del Programa de Renta sobre su situación para determinar sus opciones de recurso. Usted puede encontrar que usted prefiere seguir tratando de trabajar con el Propietario para resolver los problemas o usted puede querer solicitar la mediación del Programa de Renta con el Propietario.
- **Documentar** cualquier reducción del espacio, los servicios, la habitabilidad o el número de Inquilinos permitidos
 - Escribir correos electrónicos/cartas de queja al Propietario o a su agente en relación con la pérdida o disminución del espacio, los servicios de alojamiento o el número de Inquilinos permitidos
 - Guardar las comunicaciones entre el Propietario y usted
 - Toma fotos o vídeos de cualquier problema de habitabilidad
 - Solicitar una inspección de la vivienda a la ciudad de Richmond
- **Para tener derecho a una reducción de la renta o a la devolución de la misma, debe tener pruebas documentadas (por escrito, correos electrónicos, textos) que demuestren cuándo informó al Propietario** sobre la disminución del espacio, los servicios, la habitabilidad o el número de Inquilinos permitidos.

PETICIONES DE AJUSTE DE RENTA PARA INQUILINOS

Petición de reducción de la renta por Exceso de Renta cobrada (por no retroceder el Propietario la Renta o por cobrar una Renta superior a la Máxima Permitida)

Petición de reducción de la Renta por disminución de espacio, servicios, deterioro sustancial y/o incumplimiento de códigos de habitabilidad

Petición de reducción de la Renta por disminución del número de Inquilinos permitidos

PASOS PARA PRESENTAR UNA PETICIÓN DE REDUCCIÓN DE LA RENTA

RESUMEN

La Ordenanza de Renta permite que las rentas sean reguladas y ajustadas a través del Proceso de Petición de Ajuste de Renta supervisado por un Examinador de Audiencia. Piense en el examinador de audiencias como un juez. El proceso es similar al de un Tribunal, pero el proceso es menos formal ya que es un proceso administrativo realizado y completado a través del Programa de Rentas y su personal.

Los inquilinos sujetos a las disposiciones de control de alquileres de la Ordenanza de Renta pueden presentar una petición solicitando un ajuste de la renta a la baja. Después de revisar los documentos y escuchar los testimonios, el Examinador de la Audiencia puede ordenar un ajuste de la Renta si el peticionario ha demostrado su caso por una preponderancia de la evidencia (más del 50% de probabilidad).

PASOS PARA PRESENTAR UNA PETICIÓN CON EL PROGRAMA DE RENTA

Paso 1: Póngase en contacto con un analista del Programa de Servicios de Renta para discutir su caso y conocer sus derechos bajo la Ordenanza de Renta y el Reglamento de Renta. Cualquier persona interesada en presentar una petición debe consultar con un Analista del Programa de Servicios de Renta al (510) 234-RENT [7368] antes de presentar una petición para asegurar la presentación correcta y para entender cómo funciona el proceso de petición de ajuste de renta. Los analistas del Programa de Renta están disponibles de lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 1:00 p.m. a 4:00 p.m.

Paso 2: Completar el Paquete del Propietario o del Inquilino. Este formulario debe ser completado y archivado para que se considere completo.

Paso 3: Complete los anexos correspondientes. Los inquilinos pueden hacer una petición por varios motivos a la vez.

STEPS TO FILING A PETITION WITH THE RENT PROGRAM (CONTINUED)

Paso 4: Incluya su documentación o pruebas para respaldar la reclamación de la petición. Al presentar una petición, el peticionario debe presentar el contrato de arrendamiento, cartas, correos electrónicos, textos, fotos, vídeos, informes de inspección y cualquier otra documentación que respalde los motivos del ajuste de la Renta. Recuerde que la decisión de ajuste de Renta del Examinador de Audiencia se basa en la preponderancia de la evidencia.

Paso 5: Completar y presentar una "Prueba de Servicio" al Programa de Renta y a todas las partes. Una parte importante del proceso de petición es el requisito de que el peticionario debe completar y presentar una "Prueba de entrega" junto con el paquete de petición completado (formularios, anexos y documentación). Al presentar una prueba de servicio, el peticionario declara bajo pena de perjurio que entregará a la otra parte una copia de la petición que fue presentada al Programa de Renta.

Paso 6: Presente una copia original utilizando los siguientes métodos:
Por Correo : Programa de Renta de la Ciudad de Richmond, ATTN:
Unidad de Audiencias
440 Civic Center Plaza, Suite 200, Richmond, CA 94804
Envíe un correo electrónico a : Attn: Hearings Unit at
rent@ci.richmond.ca.us

RESUMEN DEL PAQUETE DE PETICIONES COMPLETADO

Completar la Petición del Inquilino

1. Paquete de Petición del Inquilino
2. Adjunto(s) de la Petición:
 - Anexo A - Exceso de Renta para gastos superiores al MAR;
 - Anexo B - Disminución del espacio, los servicios y/o la habitabilidad;
 - Anexo C - Reducción del número de inquilinos permitidos
3. Prueba de Servicio
4. Documentación de Soporte

Paquete de Petición de Inquilinos para Múltiples Motivos

Resumen de los Formularios de Petición de Reducción de
Renta



Peticiones de Inquilinos: Múltiples Bases

Resumen

Cualquier propietario o inquilino de una unidad de renta protegida por la Ordenanza de Richmond para la Renta Justa, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario puede presentar una petición para un cambio en la renta de acuerdo a las regulaciones del Programa de Renta de la Ciudad de Richmond.

Marque todas las cajas que aplican al seguir. Se recomienda que todos los inquilinos solicitando un cambio de renta se comuniquen con el personal del Programa de Renta para recibir ayuda o respuestas a sus preguntas.

Los Reglamentos de Ajuste de Renta se encuentra en:

<https://www.ci.richmond.ca.us/3476/Laws-and-Regulations>. Los miembros del Programa de Renta de la Ciudad de Richmond están disponibles, en persona o por teléfono, en los siguientes días y horarios: lunes a viernes 9:00 a.m. – mediodía y 1:00 – 4:00 p.m.

Dirección de la Propiedad en la Ciudad de Richmond

Dirección	Nº de Unidad	Código Postal
-----------	--------------	---------------

El Programa de Renta de la Ciudad de Richmond ofrece servicios de mediación a los Propietarios e Inquilinos de la Ciudad de Richmond que necesitan ayuda para llegar a un acuerdo. Si tiene preguntas, no dude en comunicarse con un Analista de Servicios del Programa de Renta en persona o por teléfono en el número notado abajo.

☐ **Me interesa mediación** (Al marcar esta caja, será contactado por el Personal del Programa de Renta para platicar sobre la opción de mediación).

Justificación por Petición	Marque	Razón(es)	Formularios
Necesita marcar las cajas que corresponden a su situación y llenar los Adjuntos que corresponden con cada caja que se aplica a su situación. (Consulte Formulario de Adjunto para Explicaciones).	☐	Exceso de Renta o Impago del Reembolso Adecuado del Depósito de Seguridad;	Anexo A
	☐	Reducción de Espacio/Servicios o Deterioro Sustancial de la Unidad de Renta Falta de Propocionar Servicios Adecuados ; Falta de Cumplir con Códigos o la Presunta Garantía de Habitabilidad;	Anexo B
	☐	Reducción en el Número de los Inquilinos Permitidos; y	Anexo C

Información del Inquilino (Necesario)

Inquilino 1 Nombre: _____

Teléfono*: (_____) _____

Correo Electrónico*: _____

Fechas de Alquiler (dd/mm/aaaa):

Inicio ____/____/____ Fin ____/____/____

Inquilino 2 Nombre: _____

Teléfono*: (_____) _____

Correo Electrónico*: _____

Fechas de Alquiler (dd/mm/aaaa):

Inicio ____/____/____ Fin ____/____/____

Inquilino 3 Nombre: _____

Teléfono*: (_____) _____

Correo Electrónico*: _____

Fechas de Alquiler (dd/mm/aaaa):

Inicio ____/____/____ Fin ____/____/____

Inquilino 4 Nombre: _____

Teléfono*: (_____) _____

Correo Electrónico*: _____

Fechas de Alquiler (dd/mm/aaaa):

Inicio ____/____/____ Fin ____/____/____

Historial de Renta

Que era la Renta de Base o la Renta Pagada el 21 de julio de 2015? \$ _____

Si su estancia como Inquilino/a empezó después del 21 de julio de 2015, cual era la Renta pagada cuando se mudó y la Renta pagada de un mes completo? \$ _____

Cual es su Renta Corriente (lo que pagó lo más recién)? \$ _____

**Información de
Contacto del
Propietario
(requerido)**

Nombre: _____

Teléfono: _____

Dirección Comercial: _____

Ciudad, Estado, Cd. Postal: _____

Correo Elec. Comercial: _____

**Información
de Contacto
del Agente
Inmobiliario (si
corresponde)**

Nombre: _____

Teléfono: _____

Dirección Comercial: _____

Ciudad, Estado, Cd. Postal: _____

Correo Elec. Comercial: _____

**Información del
Representante
Inquilino
(si corresponde)**

Nombre: _____

Teléfono: _____

Dirección Comercial: _____

Ciudad, Estado, Cd. Postal: _____

Correo Elec. Comercial: _____

Declaración

Yo (nosotros) declaro bajo penalidad de perjurio de acuerdo a las leyes del Estado de California que lo anterior, y todas las páginas adjuntas, incluyendo la documentación adjunta, es cierto y correcto por lo que sé.

Nombre Escrita :

Fecha:

Firma: _____

Nombre Escrita :

Fecha:

Firma: _____

Nombre Escrita :

Fecha:

Firma: _____

Nombre Escrita :

Fecha:

Firma: _____

AVISO: Todas las firmas deben ser originales y todos los inquilinos peticionarios deben firmar los Adjuntos bajo pena de perjurio.

Prueba de Servicio

Necesario cuando se presenta una petición al Programa de Renta de Richmond

Todos los formularios deben presentarse en inglés. Si necesita los formularios en español como referencia, póngase en contacto con la oficina del Programa de Renta

PRUEBA ESPECIAL DE SERVICIO

Soy residente del Condado _____ y era, en el momento de servicio, mayor de edad. En _____ (fecha), serví una copia de la Petición de inquilino para múltiples bases (s) ☐ Anexo A ☐ Anexo B ☐ Anexo C

☐ **ENTREGA DE** _____ en persona a la siguiente persona: *[nombre de impresión de los propietarios y/o información de administración de la propiedad:]*

☐ **COLOCACIÓN** _____ incluido en un sobre sellado con franqueo de primera clase totalmente pagado, en un buzón del Servicio Postal de EE.UU., dirigido de la siguiente manera: *[nombre de impresión de los propietarios y/o información y dirección de administración de la propiedad como se muestra en el sobre:]*

☐ **CORREO ELECTRÓNICO** _____ *[nombre de impresión de los propietarios y/o información de administración de la propiedad y dirección de correo electrónico:]*

DECLARO BAJO PENA DE PERJURIO DE LAS LEYES DEL ESTADO DE CALIFORNIA QUE LO ANTERIOR ES VERDADERO Y CORRECTO.

Firma: _____ Fecha: _____

Nombre impreso: _____

Nota: Este formulario de Prueba Especial de Servicio ha sido creado por el Programa de Alquiler de Richmond únicamente para su uso durante y en respuesta a la pandemia COVID-19.

Este documento y los demás tienen que estar entregado al Programa de Renta de Richmond y los partidos en inglés.

ANEXO A:

Petición de Reducción de Renta por Exceso de Pago de Renta



Anexo A para Inquilinos
Exceso de Renta o Impago del Reembolso
Adecuado del Depósito de Seguridad

**Razones Para
La Petición**

- ☐ Exceso de Renta
 La Renta Base inicial para unidades de renta controlada es la renta pagada el 21 de Julio de 2015, o la cantidad de renta pagada el primer mes si el arrendamiento comenzó después del 21 de Julio de 2015
- ☐ Impago del Reembolso
 Adecuado del Depósito de Seguridad
 Aumentar un depósito de seguridad puede considerarse un sobrecargo de alquiler porque un depósito de seguridad se considera renta

Dirección de Propiedad en Richmond

Dirección # de Unidad Código Postal

**Información de la
Unidad**

Fecha que inició la renta de la Unidad / /
 Día Mes Año

Renta mensual al momento que inicialmente rentó la unidad \$ _____

¿Pagó un Depósito de Garantía y/o la Renta del Último ☐ Sí o ☐ No

Mes? En lo afirmativo, ¿cuánto? \$ _____

Cambio de Renta	Cada Aumento	Fecha de Aumento	Cantidad de Aumento	Nueva Renta Pagada
(Si la renta ha cambiado desde su mudanza, describa el historial de aumento al usar esta tabla).	1.	/ /	\$	\$
	2.	/ /	\$	\$
	3.	/ /	\$	\$
	4.	/ /	\$	\$
	5.	/ /	\$	\$

**Aumento
Anual de
Renta**

¿Recibió un Aviso sobre Aumento de Renta? ☐ Sí o ☐ No

En lo afirmativo y si cree que su Propietario no puede aumentar su renta debido a violaciones de alojamiento o el Programa de Renta, marque una caja por cada año fiscal (por lo general 1 de julio a 30 de junio) que usted cree que el Propietario no es permitido tener un Aumento Anual de Renta.

☐ 2016 ☐ 2017 ☐ 2018

Civic Center Plaza,, 2nd Floor, Richmond, CA 94804-1630 www.richmondrent.org

Teléfono: 510-234-RENT (7368) Fax: (510) 307-8149 Correo Electrónico: rent@ci.richmond.ca.us

**Otras razones
por cuales no
puede
aumentar su
renta**

Si está cuestionando cualquier otro año, ya sea porque la unidad de renta nunca fue registrada o debido a fraude o falsa representación, indique los años y explique por qué cree que el propietario no tiene derecho a un Aumento Anual de Renta.

**Otras
afirmaciones de
Cobranza
Renta de más
(incluye
Incumplimiento
de Reembolso
del Depósito de
Garantía)**

Si hay alguna otra razón por cual usted cree que ha pagado demasiada renta, incluyendo el rehúso del Propietario por devolverle su depósito de garantía, favor de explicar:

**Reembolso de
Renta (cantidad
de renta
reembolsada que
cree que se
merece usted)**

Exceso de Renta Pagada: \$ _____

Depósito de Garantía ocultada: \$ _____

Total del Reembolso de Renta Solicitada: \$ _____

ANEXO A:

Petición de Reducción de la Renta por Exceso de Renta (continuación)

Acceda al anexo A en el siguiente enlace:

<https://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/47079/Tenant-Attachment-A>

Declaración:

Yo (nosotros) declaro bajo pena de perjurio de acuerdo a las leyes del Estado de California que lo anterior, y todas las páginas adjuntas, incluyendo la documentación adjunta, es cierto y correcto por lo que sé.

Nombre Escrito: _____ Firma: _____ Fecha: _____

Nombre Escrito: _____ Firma: _____ Fecha: _____

Incluir copias, según corresponda, de su acuerdo de arrendamiento o renta, avisos sobre aumentos de renta, cheques cancelados, informes sobre inspección de edificios u otra evidencia para apoyar su afirmación cobrando de más. Si estos documentos no están disponibles, favor de explicar.

Para referencia

ANEXO B:

Petición de reducción de Renta por Disminución de Espacio,
Servicios, Deterioro Sustancial y/o Incumplimiento de Códigos
de Habitabilidad



Anexo B para Inquilinos

Reducción de Espacio/Servicios o Deterioro Sustancial de la Unidad de Renta; Exceso de Alquiler Basado en Un Pago Excesivo Debido a las condiciones de la Unidad de Alquiler

Falta de Proporcionar Servicios Adecuados; Falta de Cumplir con Códigos o la Presunta Garantía de Habitabilidad o el Acuerdo de Renta

Reducción del Alquiler y/o Pago en Exceso del Alquiler debido a las Condiciones de la Unidad de Alquiler

El exceso de renta puede resultar de una reducción de la renta máxima permitida si se comunicaron al arrendador las condiciones deficientes de la unidad de alquiler y no se hicieron reparaciones (o fueron inadecuadas) El exceso de alquiler puede ser por el período en que las condiciones no fueron reparadas por o en nombre del arrendador.

¿Te ha negado tu Propietario servicios en alguna de las siguientes maneras?

A eliminado parte de tu espacio rentado o los beneficios de tu acuerdo (Servicios de Alojamiento).

La Renta debe reducirse cuando un Propietario elimina servicios de alojamiento o espacio de un inquilino que inicialmente tenía cuando se mudó a la unidad de renta. La cantidad de reducción de renta dependerá en la cantidad de espacio o servicios de alojamiento eliminados y en cuanto tiempo se eliminaron. El Investigador de la Audiencia podrá considerar previas reducciones, así como el costo de reemplazo del espacio o servicios eliminados. La reducción de renta no será requerida si la razón por la eliminación del espacio o servicio de alojamiento es el resultado de una acción deliberada por parte del inquilino.

Proporcionó servicios deficientes de alojamiento o ignoró que la unidad de renta necesita reparo significativo.

La Renta debe reducirse cuando un Propietario necesita realizar reparos significativos en una Unidad de Renta y/o los beneficios del contrato de arrendamiento (Servicios de Alojamiento) se han negado. Necesidad significativa de reparo significa que la unidad de renta está en "malas condiciones" y es obvio por la falta de mantenimiento. El Propietario no ha incumplido en realizar reparos razonables, lo cual es evidente, y los servicios de alojamiento ya no dejan que el inquilino viva en una unidad limpia, segura y sana. La cantidad de la reducción de renta debe calcularse por un estimado razonable en la cantidad de reparos o servicios de alojamiento necesarios y la inhabilidad de los inquilinos en disfrutar la unidad de renta debido a su mala condición.

Violaciones del Código y Malas Condiciones de la Vivienda.

(A) Donde la condición de la Unidad de Renta perjudica la salud o seguridad de la gente que vive en ella, la renta se podrá reducir por una cantidad que refleje el valor reducido de la Unidad de Renta debido a las condiciones peligrosas o dañosas.

(B) Las condiciones defectuosas de la Unidad de Renta corresponden a un nivel de violación de la garantía de un lugar limpio, seguro e sano para vivir. La Renta debe reducirse por no menos de 10% para ciertos defectos y no más de

20% para defectos más significativos hasta que los problemas se corrijan con la Unidad de Renta.

(C) La reducción de renta que está aprobada será doblada si el Propietario no cumple con el reparo de los problemas en la Unidad de Renta y si no se entrega pruebas del reparo al Programa de Renta a más tardar treinta y cinco (35) días de calendario. La reducción de la Renta doble no sería la decisión del Investigador de la Audiencia al si el Propietario establezca que la violación no se pudiera corregir dentro de ese plazo debido a circunstancias fuera de control del Propietario.

(D) No se cobrará renta por un período durante cual el Propietario es considerado estar violando la Sección 1942.4 del Código Civil de California por ejercer un desalojo donde hay violaciones del código que no se han reparado.

(E) Si la Unidad de Renta necesita reparo para condiciones que afectan la salud y seguridad, el Propietario ha incumplido con sus obligaciones al Inquilino. Reubicación temporal podrá considerarse apropiado. Si los reparos necesarios son menos serios y no interfieren con las necesidades normales de la vivienda de los Inquilinos, el Propietario no ha necesariamente incumplido con sus obligaciones.

Razones por Presentar una Petición (Marcar cada opción que corresponde)

- ☐ Eliminó parte de su espacio de alojamiento o los beneficios de su acuerdo
- ☐ Proporcionó servicios inadecuados de alojamiento
- ☐ Ignoró que la unidad de renta necesita reparos significativos
- ☐ Violaciones del código y malas condiciones de la vivienda

Información de la Unidad

Fecha cuando inicialmente rentó esta Unidad: _____

Renta mensual al momento que pagó renta por primera vez: _____

Una lista de todos los cuartos en la unidad y cualquier otro espacio (por ejemplo patio, garaje) que son parte de la unidad de renta: _____

Inspección de la Vivienda de Renta

¿Has previamente solicitado una Inspección de Vivienda? ☐ Sí ☐ No
En lo afirmativo, favor de incluir la fecha(s) de la Inspección de Vivienda (dd/mm/aa): _____

Favor de describir el resultado de la Inspección de Vivienda, si se conoce (¿Que hizo el Propietario?): _____

Si no has solicitado una Inspección de Vivienda y gustas solicitar una, favor llama al Programa de Inspección Residencial de Renta.

Información de Contacto:

Programa de Inspección Residencial de Renta
450 Civic Center Plaza, 2do Piso Richmond, CA 94804
(510) 690-8260 o mediante correo electrónico cityofrichmond@outsourcetinc.com

Condición de la Unidad de Renta	Enumere Cada Condición (por ejemplo plomería defectuosa)	Fecha de Inicio de la Condición	Fecha de Notificación al Arrendador	Fecha de Finalización de las Reparaciones

Describa cada problema y la dificultad que resultó; declare la fecha en que comenzó el problema o la fecha que primeramente aprendió sobre el problema, la fecha que inicialmente notificó al propietario o al agente sobre el problema y la fecha que se corrigió, si corresponde. Copie esta tabla e incluya hojas adicionales, si corresponde. Incluya copias de avisos al propietario, informes de inspección u otra prueba para apoyar su petición.

Describa con detalle el problema (por ejemplo el calentón no funciona, calefacción es inadecuado, etc.). Para cada problema, describa como perjudicó su uso de y beneficio de la unidad.	Fecha que Comenzó el Problema	/	/
	Fecha que Notificó al Propietario	/	/
	Fecha que Completaron los Reparos	/	/
Problema:			
Como le afectó:			
Describa con detalle el problema (por ejemplo el calentón no funciona, calefacción es inadecuado, etc.). Para cada problema, describa como perjudicó su uso de y beneficio de la unidad.	Fecha que Comenzó el Problema	/	/
	Fecha que Notificó al Propietario	/	/
	Fecha que Completaron los Reparos	/	/
Problema:			
Como le afectó:			

Describa con detalle el problema (por ejemplo el calentón no funciona, calefacción es inadecuado, etc.). Para cada problema, describa como perjudicó su uso de y beneficio de la unidad.	Fecha que Comenzó el Problema	/ /
	Fecha que Notificó al Propietario	/ /
	Fecha que Completaron los Reparos	/ /
Problema:		
Como le afectó:		

Describa con detalle el problema (por ejemplo el calentón no funciona, calefacción es inadecuado, etc.). Para cada problema, describa como perjudicó su uso de y beneficio de la unidad.	Fecha que Comenzó el Problema	/ /
	Fecha que Notificó al Propietario	/ /
	Fecha que Completaron los Reparos	/ /
Problema:		
Como le afectó:		

Declaración:

Yo (nosotros) declaro bajo pena de perjurio de acuerdo a las leyes del Estado de California que lo anterior, y todas las páginas adjuntas, incluyendo la documentación adjunta, es cierto y correcto por lo que sé.

Escribe Nombre:

Firma:

Escribe Nombre:

Firma:

Incluya copias, según corresponda, de su contrato de arrendamiento o renta, avisos sobre aumentos de renta, cheques anulados, recibos de renta, informes sobre inspección de edificio u otra evidencia para apoyar su petición alegando cobrando de más. Si estos documentos no están disponibles, favor de explicar.

Acceda al Anexo B en el siguiente enlace:

<https://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/47080/Tenant-Attachment-B>

ANEXO C:

Reducción del Número de Inquilinos Permitidos

Si cualquier política o políticas impuestas por el Propietario impiden injustificadamente que el Inquilino mantenga el Nivel de Ocupación Base para esa unidad, entonces la Renta Máxima Permitida para esa unidad se reducirá en una cantidad igual al porcentaje en que se haya reducido el número de Inquilinos permitidos. Como se usa en este anexo, "política" o "políticas" significa cualquier regla, curso de conducta, acto o acción(es) de un Propietario.



Anexo C para Inquilinos: Reducción en el Número de Inquilinos

Reducción en la Cantidad de Inquilinos Permitidos

Si la política del Propietario resulta en menos personas aprobadas para vivir en la unidad de renta, entonces la Renta para aquella unidad debe reducirse por una cantidad determinada por el Programa de Renta. Según se usa en este anexo, "política" o "políticas" significa una regla, curso de conducta, acción o acciones de parte del Propietario.

- (1) Una política se considera inaceptable si es distinta a y más restrictiva que las políticas originalmente utilizadas para filtrar los Inquilinos actuales.
- (2) Rechazo a base de la falta de solvencia de los propuestos residentes adicionales será considerado inaceptable si aquella persona no será legalmente obligada pagar parte o toda la renta directamente al Propietario.
- (3) Rechazo será considerado razonable si el aumento fuera a resultar en la cantidad total de residentes por encima del máximo permitido de acuerdo a Sección 503b del Código Alojamiento Uniforme basado en la cantidad de pies cuadrados habitables en la unidad de renta.

Información de la Unidad

A. Fecha que inicialmente se mudó a esta unidad: ____/____/____
Día Mes Año

Renta mensual al momento que se mudó a esta unidad: \$ _____

Cantidad de personas que vivía en la unidad al momento que se mudó inicialmente a la unidad: _____

B. Explique cuantas personas viven en la unidad y como ha cambiado desde que inicialmente se

mudó: _____

C. Fecha que inicialmente le comunicó el Propietario la necesidad de tener menos gente viviendo en la unidad: ____/____/____

Día Mes Año

D. Declarar la cantidad de personas que el Propietario permitió vivir en la unidad: _____

E. Cantidad de personas que vivían en la unidad al momento que el Propietario inicialmente expresó este cambio: ____

G. Si la reducción ya no está en vigor, la fecha cuando terminó:

____/____/____
Día Mes Año

Declaración:

Yo (nosotros) declaro bajo pena de perjurio de acuerdo a las leyes del Estado de California que lo anterior, y todas las páginas adjuntas, incluyendo la documentación adjunta, es cierto y correcto por lo que sé.

Nombre Escrito: _____ Firma: _____

Fecha: _____

Nombre Escrito: _____ Firma: _____

Fecha: _____

INCLUYA COPIAS, SEGÚN CORRESPONDA, DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, RENTA, CARTAS U OTRA EVIDENCIA DOCUMENTAL SOBRE NIVEL BASE DE OCUPACIÓN Y RENTA ASOCIADA PARA APOYAR SU PETICIÓN.

Anexo C:

Reducción del Número de Inquilinos Permitidos

Acceda al Anexo C en el siguiente enlace:

<https://www.ci.richmond.ca.us/DocumentCenter/View/47081/Tenant-Attachment-C>

D. Declarar la cantidad de personas que el Propietario permitió vivir en la unidad: _____

E. Cantidad de personas que vivían en la unidad al momento que el Propietario inicialmente expresó este cambio: _____

G. Si la reducción ya no está en vigor, la fecha cuando terminó:

_____/_____/_____
Día Mes Año

Declaración:

Yo (nosotros) declaro bajo pena de perjurio de acuerdo a las leyes del Estado de California que lo anterior, y todas las páginas adjuntas, incluyendo la documentación adjunta, es cierto y correcto por lo que sé.

Nombre Escrito: _____ Firma: _____

Fecha: _____

Nombre Escrito: _____ Firma: _____

Fecha: _____

INCLUYA COPIAS, SEGÚN CORRESPONDA, DE CONTRATOS DE ARRENDAMIENTO, RENTA, CARTAS U OTRA EVIDENCIA DOCUMENTAL SOBRE NIVEL BASE DE OCUPACIÓN Y RENTA ASOCIADA PARA APOYAR SU PETICIÓN.

RESUMEN DEL PROCESO DE PETICIÓN

DESPUÉS DE PRESENTAR UNA PETICIÓN AL PROGRAMA DE RENTA

- Una vez que se recibe la petición y se revisa para completarla, la otra parte tiene la oportunidad de oponerse a la petición en un plazo **de veintiún (21) días naturales** a partir del envío de la notificación.
- Una vez finalizado el plazo de 21 días para presentar objeciones, se programará una conferencia de conciliación y una notificación de audiencia, que se enviará a todas las partes. Cualquiera de las partes puede solicitar un aplazamiento por escrito.
- Después de la audiencia, se emite una decisión que puede ser recurrida por cualquiera de las partes en un plazo de **30 días (o 35 días si se envía por correo)** a partir de la decisión.

EL DÍA DE LA AUDIENCIA

Parte 1: Expectativas y Preparación

- Antes de que comience la audiencia, cada parte debe presentarse para el registro. El Examinador de la Audiencia no puede discutir el caso a menos que todas las partes estén presentes. La Conferencia de Conciliación y la Audiencia sólo pueden proceder si todas las partes participan, a menos que la parte Demandante no se presente, caso en el cual la Audiencia puede seguir adelante. La falta de presencia de la parte peticionaria generalmente dará lugar a la denegación de la petición.

Parte 2: Resolución

- Cada una de las peticiones y las correspondientes objeciones presentan oportunidades para la posible motivación de los acuerdos.

Parte 3: Evidencia

- Las partes podrán haber presentado pruebas con su Petición o sus Objeciones. Cualquier otra documentación (como facturas, fotografías, mensajes de texto) que vaya a ser revisada durante la Audiencia en forma de Pruebas (un documento designado para apoyar o impugnar una reclamación específica) debe ser proporcionada electrónicamente al Programa de Renta y a todas las partes no menos de dos (2) días hábiles antes de la Audiencia.

EL DÍA DE LA AUDIENCIA

Parte 4: Contrainformación

El Examinador de la Audiencia puede preguntar a cada una de las partes presentes sobre sus testimonios o pruebas presentadas previamente para comprender mejor la posición de las partes en su caso o hacer preguntas para cuestionar su credibilidad o exactitud. Además, las partes pueden hacer preguntas probatorias sobre las pruebas o el testimonio de la otra parte.

Parte 5: Oposición

- A discreción del Examinador de la Audiencia, cada parte puede tener la oportunidad de impugnar las pruebas presentadas por la otra parte. Puede presentar pruebas (textos, fotos, documentos, etc.) para refutar o impugnar las nuevas pruebas presentadas por la otra parte

Parte 6: Argumentos Finales

- El Examinador de la Audiencia cerrará la audiencia y/o decidirá mantener el caso abierto para un mayor análisis para luego decidir cómo continuar. Una decisión escrita será enviada a todas las partes después de la Audiencia de acuerdo con la Regulación 837 de la Junta de Rentas de Richmond. La decisión es probable que se envíe entre unas pocas semanas, hasta unos pocos meses después de la Audiencia.

DESPUÉS DE QUE SE HAYA COMPLETADO UNA PETICIÓN: PRESENTACIÓN DE UN APELACIÓN

- Cualquiera de las partes puede apelar la decisión del Examinador de Audiencia del Programa de Renta de Richmond dentro de los treinta y cinco (35) días calendario después de la fecha de envío de la decisión del Examinador de Audiencia. Si se apela, la decisión será revisada por una Junta de Renta de 5 miembros que actúan como jueces cuasi judiciales. La Junta puede afirmar, revocar o modificar la decisión del Examinador de la Audiencia.
- La presentación de una apelación a tiempo mantendrá la decisión definitiva del examinador de la audiencia.
- La presentación de una apelación fuera de plazo es posible, pero la parte debe indicar el motivo por escrito e incluirlo con su apelación. La presentación de una apelación que no sea de tiempo no suspende ninguna parte de la decisión del examinador de audiencias.
- Una vez presentada la apelación en tiempo razonable, el apelante y el demandado son informados por el Programa de Renta de la obligación de comparecer y participar en la audiencia de apelación.
- Cualquier parte que desee apelar la decisión de la Junta de Rentas, puede solicitar una revisión judicial presentando un Mandato Administrativo ante el Tribunal Superior dentro de la jurisdicción.

OBTENER AYUDA PARA UNA PETICIÓN DE REDUCCIÓN DE LA RENTA

- Los inquilinos pueden solicitar la ayuda de un personal del Programa de Renta (consejero de vivienda)
 - Puede presentar una solicitud de cita llamando al (510) 234-RENT(7368) o presentando una solicitud de cita en línea en el siguiente enlace:
<https://www.ci.richmond.ca.us/FormCenter/Rent-Program-9/Rent-Program-Appointment-Request-Form-129>
 - Los servicios del Programa de Renta están disponibles a distancia por teléfono y con una cita individual de Zoom.
- El inquilino también puede recibir asistencia y representación a través de Bay Area Legal Aid, <https://baylegal.org/>
 - Si busca ayuda o asesoramiento legal, puede ponerse en contacto con su Línea de Asesoramiento Legal en el teléfono (800) 551-5554.
 - También puede solicitar a un asesor de vivienda del Programa de Renta que le remita a Bay Area Legal.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

Visítenos en:

www.richmondrent.org