

Cómo Presentar una Notificación de Aumento de la Renta ante el Programa de Renta de Richmond

27 de Enero de 2023

Mónica Bejarano- Analista de Alta Dirección

Ciudad de Richmond
Programa de Renta

Requisito de Notificación de Aumento de Renta

Los Propietarios de Unidades de Renta Controlada, deben presentar una copia de cualquier notificación de aumento de renta con el Programa de Renta, junto con una Prueba de Servicio, dentro de diez (10) días hábiles después de haber entregado a un Inquilino una notificación de aumento de renta. Si un Propietario no presenta una copia del aumento de Renta junto con una prueba de servicio dentro de los 10 días hábiles, el aumento de Renta se considerará nulo y sin efecto.

Las notificaciones de aumento de la Renta pueden presentarse al Programa Renta en papel o a través de la página web de presentación en línea del Programa Renta.

La Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100)

Control de Rentas

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 de Renta Individual permitido que sea ordenado por un Examinador de Audiencia.

Ajuste General Anual (AGA):

Incremento anual de la Renta por inflación

Proceso de Petición:

Un mecanismo para aumentar o disminuir la Renta por encima o por debajo de la Renta Máxima Permitida

Renta Básica : Renta inicial pagada por el Arrendatario o, para arrendamientos iniciados antes de julio de 2015, la renta vigente a 21 de julio de 2015.

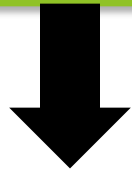
Causa Justa para Protecciones contra el Desalojo

El Propietario debe 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 Permitir el Acceso
- 5) Desalojo Temporal para Realizar Reparaciones Importantes
- 6) Mudanza del Propietario o de un Familiar del Propietario
- 7) Retirada del Mercado de Alquiler (Ley Ellis)
- 8) Arrendamiento Temporal

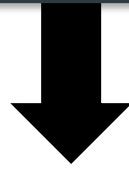
¿CUÁLES PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE RENTA?

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



- ✓ Propiedades Multiunidades Construidas el 1 de Febrero de 1995 o Antes

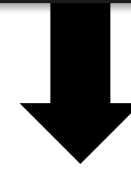
Cubierto Parcialmente:
Solamente se aplica la Protección por Justa Causa de Desalojo (Sin Renta Controlada)



- ✓ Viviendas Subvencionadas, incluidas las viviendas de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una Vivienda en una Parcela
- ✓ Condominios
- ✓ " Construcción Nueva " realizada después del 1 de febrero de 1995*.

*Costa Hawkins requiere que las unidades sean permitido con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son finales y la unidad es apta para la habitación residencial).

Totalmente Exento:
Sin Control de Renta y sin Protección de Causa Justa para el Desalojo



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

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA APLICAR UNA AUMENTO DE RENTA AGA?

Requisitos Administrativos

Propietario debe cumplir con todos los aspectos de la Ordenanza de Renta incluyendo:

- Inscripción de la Propiedad
 - Registro de Inquilinos
- Pago de Tasas de Alquiler de Vivienda
- Retirada correcta de las Rentas y reembolso de lo que se ha cobrado de más al Inquilino.

Requisitos para Presentarse a la AGA o Petición Relativa a la Renta

Requisitos de Notificación

En cumplimiento del Reglamento 603 del Consejo de Rentas, presente al Programa de Rentas una copia del aumento de Renta con prueba de notificación dentro de los 10 días hábiles de haber notificado al Inquilino.

Sólo las propiedades que están sujetas a las disposiciones de control de Renta de la Ordenanza están obligadas a presentar los avisos de aumento de Renta con el Programa de Renta.

La AGA puede aplicarse el 1 de septiembre de cada año con la notificación legal adecuada. Para recibir el primer aumento de la AGA, el arrendamiento debe haber comenzado antes del 1 de septiembre del año anterior.

Medida P: Modificación del Método de Cálculo del Ajuste General Anual

- ▶ En noviembre de 2023, los votantes de Richmond aprobaron la Medida P, que ha reducido el aumento anual permitido del 100% del IPC al 60% del IPC o al 3%, lo que sea menor.
- ▶ A partir del 30 de diciembre de 2022, ya no se aplicará el Ajuste General Anual (AGA) de 2022 del 5,2% y la Renta cobrada a un Inquilino en una unidad de Renta Controlada sólo podrá ser la cantidad legal que se le cobró al Inquilino el 31 de agosto de 2022, más el 3%. Si no se reduce el aumento del AGA del 5,2% al 3%, el Propietario puede ser responsable de los excesos de Renta.
- ▶ La Medida P no contiene ningún texto que requiera que el Propietario reembolse al Inquilino si el Propietario tomó el aumento de la Renta del 5.2% de Ajuste General Anual que fue previamente permitido por la Ordenanza de Renta antes de la aprobación de la Medida P.
- ▶ Actualmente, no se permite la opción de tomar AGA previamente acumulados (diferidos). Durante el periodo de "integración gradual", que se extiende desde el 30 de diciembre de 2022 hasta el 31 de agosto de 2023, la Renta de ningún Inquilino en una unidad Controlada será superior a la del 31 de agosto de 2022, más un incremento del 3%.

AJUSTES GENERALES ANUALES 2016 - 2022

2016 Ajuste General Anual : 3.0%

2017 Ajuste General Anual : 3.4%

2018 Ajuste General Anual : 3.6%

2019 Ajuste General Anual : 3.5%

2020 Ajuste General Anual : 2.9%

2021 Ajuste General Anual : 1.6%

2022 Ajuste General Anual : ~~5.2%~~ 3.0%*

Measure P has lowered the allowable annual increase to 60% of CPI or 3% whichever is less.

Hay Dos Maneras de Presentar Notificaciones de Aumento de la Renta con el Programa de Renta de Richmond

- Envíe por correo una copia del aviso junto con una copia de la Prueba de Servicio a la oficina del Programa de Renta de la Ciudad de Richmond localizada en:

Programa de Renta de Richmond

440 Civic Center Plaza, Suite 200, Richmond, CA 94804

Presentar y Completar el Formulario de Notificación de Aumento de Renta en línea en : www.richmondrent.org o

En el enlace directo : www.richmondrent.org/3376/Rent-Increase