

Cambio de Estado de Propiedad de Renta: Cómo Solicitar una Decisión Administrativa de Inaplicabilidad

26 de mayo de 2023

Monica Bejarano- Analista Alta Dirección

Ciudad de Richmond
Programa de Renta

Resumen del Taller

Decisión
Administrativa:
Definición

Los Distintos
Tipos de
Decisión
Administrativa

La Carga de la
Prueba

Cómo
Presentar la
Solicitud

Definición: Decisión Administrativa

La Ordenanza de Renta Justo de Richmond, Causa Justa para el Desalojo y la Ordenanza de Protección al Propietario (RMC 11.100) requiere que todas las unidades de renta en la Ciudad de Richmond se inscriban en el Programa de Renta y cumplan con todas las leyes, regulaciones y tarifas requeridas.

Una vez inscritas, las unidades de renta se clasifican como "Parcialmente Cubiertas" y sujetas únicamente a la parte de la Ordenanza relativa a la Causa justa o "Totalmente Cubiertas" y sujetas tanto a la parte de la Ordenanza relativa a la Causa Justa como a la parte relativa al Control de Renta.

La Decisión Administrativa es el proceso mediante el cual el propietario de una unidad puede solicitar una exención. Si se concede, la exención puede cambiar la condición de una unidad totalmente cubierta a parcialmente cubierta o totalmente exenta, o cambiar la condición de una unidad parcialmente cubierta a totalmente exenta. Las solicitudes no son permanentes y pueden cambiar según cambien las circunstancias.

Para obtener más información sobre el Control de Renta y Causa Justa para las Protecciones de Desalojo, por favor vea el taller titulado "Derechos y Responsabilidades para los Propietarios e Inquilinos de Richmond."

Decisión Administrativa: Los Cinco Tipos

El Reglamento 205 de la Junta de Renta establece que los Propietarios e Inquilinos pueden solicitar una decisión sobre la aplicabilidad de la Ordenanza de Renta. Así, el Programa de Renta ofrece cinco tipos diferentes de Decisiones que se adaptan a todas las solicitudes legales.

1. Declaración de Ocupación por el Propietario
2. Solicitud de Decisión Administrativa de Inaplicabilidad por Ocupación por el Propietario
3. Solicitud de Decisión Administrativa de Inaplicabilidad porque el Inmueble no se Ofrece en Renta o se Ofrece " Libre de Renta".
4. Solicitud de Decisión Administrativa de Exención
5. Petición para Determinar la Condición de Exento

A continuación le preguntaremos: **¿Qué formulario se adapta mejor a su situación?**

Tenga en cuenta que saber qué formulario utilizar puede ser complicado. El Programa de Renta pone a su disposición Consejeros de Vivienda que pueden responder a todas sus preguntas.

Tipo de Formulario

Cuándo Usarlo

Declaración de Ocupación por el Propietario

Utilizar sólo para una vivienda unifamiliar o condominio cuando:

1. El propietario actual nunca alquiló la propiedad Y
2. El propietario actual reside ahora en la propiedad como residencia principal.

Ejemplo:

Recientemente compró una casa y recibió una factura del Programa de Renta de Richmond pidiéndole que pague una tasa de alquiler de vivienda. Usted acaba de comprar la casa para su residencia y no tenía conocimiento de que el dueño anterior utilizó la propiedad como alquiler. El Programa de Renta todavía clasifica esta propiedad como un alquiler y todavía se pueden deber tasas.

¿Sabía que...? La Tasa de Renta de viviendas es legalmente transferible a través de la venta de una propiedad y el nuevo propietario puede ser responsable de las tasas pendientes.

Tipo de Formulario

Cuándo Usarlo

Solicitud de Decisión
Administrativa de Inaplicabilidad
por Ocupación por el Propietario

Utilice este formulario para cualquier unidad que:

1. Haya sido alquilada anteriormente por el propietario actual Y
2. Cuando esta unidad esté ahora ocupada por el propietario como su residencia principal.

Ejemplo:

Los inquilinos que antes residían en una de las dos unidades de un dúplex fueron desalojados por impago de la Renta, una Causa Justa. El propietario decide ocupar la unidad ahora vacante como residencia principal. El propietario solicitaría la exención total para la unidad ocupada del dúplex con la solicitud de Inaplicabilidad por Ocupación por el Propietario. La segunda unidad seguiría estando totalmente cubierta.

Tipo de Formulario

Solicitud de Decisión
Administrativa de Inaplicabilidad
debido a que la Unidad NO está
disponible para alquilar o debido
a que el propietario no cobra
alquiler.

Cuándo Usarlo:

Utilice este formulario para cualquier unidad que:

1. El propietario mantenga como propiedad pero no cobre ningún alquiler.
 1. La unidad está vacante y no disponible. *Tenga en cuenta* que mantener una propiedad desocupada por motivos de desocupación o para la venta de una propiedad puede no calificar para ser determinada como "no disponible". Un ejemplo de "no disponible" podría ser un proyecto de construcción de un año de duración.
 2. La unidad está ocupada, pero el propietario no cobra alquiler.

Ejemplo: Un padre/propietario desea permitir que su hija viva en la unidad. El padre/propietario no cobra alquiler (es decir, el padre/propietario paga la hipoteca, los impuestos, todo el mantenimiento y no cobra dinero ni requiere mantenimiento).

¿Sabía que...?: El alquiler se define como "todos los pagos periódicos y todas las contraprestaciones no monetarias". Esta definición significa que la mayoría de las labores o ayudas indirectas que benefician al Propietario se considerarán alquiler. Los ejemplos incluyen (entre otros): trabajo del inquilino, mantenimiento, pagos de los impuestos de propiedad, etc.

Tipo de Formulario

Solicitud de Decisión
Administrativa de Exención

Cuándo Usarlo:

Utilice este formulario para cualquier unidad que esté inscrita indebidamente según los Reglamentos 205 y 206 de la Junta de Renta de Richmond:

1. Si el estado de la unidad ha cambiado debido a las circunstancias O
2. Si el Programa de Renta tiene su condición mal inscrita.
 1. Una unidad "totalmente cubierta" pasa a estar "parcialmente cubierta" o totalmente exenta.
 2. Una "parcialmente cubierta" está ahora totalmente exenta.

Ejemplo: Recientemente adquirió una propiedad con dos unidades, una casa principal y una segunda unidad de vivienda (ADU) no permitida. Usted planea alquilar ambas unidades, y ambas unidades figuran actualmente como "totalmente cubiertas". Antes de alquilar la unidad ADU, usted reconstruye la ADU con un permiso apropiado emitido por el Departamento de Construcción de la Ciudad de Richmond. La ADU debe considerarse ahora "parcialmente cubierta". Usted usaría este formulario para reclamar la exención de la ADU del Control de Renta y hacer que la ADU solo esté sujeta a las Protecciones de Causa Justa.

Tipo de Formulario

Cuándo Usarlo:

Petición para Determinar la Condición de Exento

Utilice este formulario para cualquier unidad:

1. Si presentó una Decisión Administrativa y desea apelar una decisión denegada.
 1. Dispone de 30 días tras la denegación para presentar la petición.
 2. La petición se presentará ante el Examinador de Audiencias del Programa de Renta, quien tomará una decisión sobre el recurso.

Ejemplo: Un Administrador del Programa de Renta determinó que su solicitud de exención total por "No Disponibilidad para Renta" era insuficiente y denegó su petición. Usted puede apelar la decisión a través del proceso de petición.

La Carga de la Prueba: Documentación y Pruebas

Todas las solicitudes de Decisión Administrativa de Exención requerirán un mínimo de dos tipos de documentación:

- 1) El formulario correcto debidamente llenado Y
- 2) Pruebas para respaldar la afirmación.

Todas las reclamaciones hacen recaer la **carga de la prueba** en el solicitante.

Esto significa que, además del formulario, el remitente debe añadir documentación adicional en apoyo a su solicitud. Estas pruebas deben apoyar la solicitud hasta un límite que convenza al administrador de que la solicitud es más creíble que lo contrario.

¿Sabía qué...? Los retrasos y las denegaciones suelen deberse a la falta de documentación justificativa que debe incluirse en la solicitud inicial.

Carga de la Prueba: Ejemplos

La documentación específica requerida variará en función de cuál de las cinco Decisiones Administrativas de Exención se esté presentando. Los formularios ofrecen ejemplos y los Consejeros de Vivienda del Programa de Renta pueden ayudarle si tiene preguntas.

Ejemplos generales de prueba:

- Escritura de subvención
- 4 meses consecutivos de lo siguiente:
 - Factura de PG&E
 - Factura del cable
 - Estados de cuenta
- Pólizas de seguros
- Declaraciones notariales
- Recibos de mudanza
- Cambio de dirección postal

Cómo Presentar una Solicitud: Proceso

- ▶ Todos los formularios están disponibles en nuestro [sitio web](#).
- ▶ Todas las reclamaciones deben ser llenadas por el propietario registrado o su agente autorizado.
- ▶ Todas las solicitudes pueden presentarse:
 1. En persona, acudiendo a las oficinas del Programa de Renta situadas en 440 Civic Center Plaza, 2do piso, Richmond, CA 94804
 2. Por correo a:
A la atención de: Facturación y Registro
Programa de Renta de Richmond
440 Civic Center Plaza, Suite 200
Richmond, CA 94804
 3. Por correo electrónico a rent@ci.Richmond.ca.us
- ▶ **En revisión:** Una vez que se realiza una Reclamación de Decisión Administrativa, la propiedad se marcará como "en revisión" y no se cobrará ninguna posible tasa de demora.
- ▶ Tenga en cuenta que el proceso de revisión puede durar varios meses. Le pedimos paciencia y una comunicación continua durante todo el proceso de revisión.

GRACIAS!

PROGRAMA DE RENTA DE RICHMOND

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O

VISÍTENOS EN:

www.richmondrent.org