

Programa de Alquileres de la Ciudad de
Richmond

Presentado por:

Monica Bejarano, analista de gestion senior

COMPRAR UNA PROPIEDAD PARA ALQUILAR EN RICHMOND

(Taller orientado a nuevos propietarios y
futuros compradores)

28 de julio de 2023

RESUMEN DE LOS TEMAS ABORDADOS

Introducción a la ordenanza de alquileres al programa de alquileres de Richmond

Control de alquileres y protección contra el desalojo por causa justa

Propiedades sujetas a la ordenanza de alquileres de Richmond

Comprar una propiedad para alquilar en Richmond

Solicitar un estado de exención o de inaplicabilidad

Lista de control del cumplimiento

Misión del Programa de Alquileres

El Programa de Alquileres se estableció en enero de 2017 tras la aprobación de la Ordenanza de Alquiler Justo, Desalojo por Causa Justa y Protección de los Propietarios de Richmond (“Ordenanza de Alquileres de Richmond”) por la mayoría de los votantes de Richmond en noviembre de 2016.

La misión del Programa de Alquileres es promover la estabilidad del vecindario y la comunidad, la vivienda saludable y la accesibilidad para los arrendatarios de Richmond a través de la regulación de aquellos asuntos de Arrendador/Arrendatario que se relacionan razonablemente con los alquileres y los desalojos, manteniendo al mismo tiempo el derecho del Arrendador a un rendimiento justo.

Servicios del Programa de Alquileres

La adopción de la Ordenanza de Alquiler llevó a la creación de un nuevo Departamento del Programa de Alquileres en 2017. Los servicios prestados por el Programa de Alquileres son los siguientes:

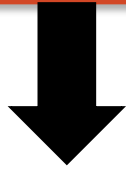
- ❖ Asesoramiento exhaustivo sobre la Ordenanza de Alquiler, la Ordenanza de Reubicación y la legislación estatal aplicable.
- ❖ Servicios informales de mediación
- ❖ Remisiones a proveedores de servicios jurídicos comunitarios
- ❖ Alcance dirigido a arrendatarios y arrendadores involucrados en la terminación de un arrendamiento por causa justa para desalojar
- ❖ Administración del proceso de petición de ajuste de alquiler
- ❖ Organización de talleres mensuales de educación comunitaria
- ❖ Facilitación de las reuniones mensuales de la Junta de Alquiler de Richmond
- ❖ Facturación y cobro de la tarifa de alquiler de viviendas



Propiedades sujetas a la Ordenanza de Alquiler de Richmond

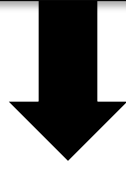
¿A QUÉ PROPIEDADES SE APLICA LA ORDENANZA DE ALQUILER?

Plena cobertura
("Unidades de alquiler controlado"): Control de alquileres y protección contra el desalojo por causa justa



- ✓ Propiedades verticales construidas el 1 de febrero de 1995 o antes

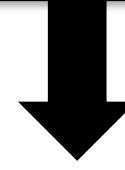
Cobertura parcial:
Sólo se protege el desalojo por causa justa (no se controla el alquiler)



- ✓ Unidades subvencionadas, incluidas las tenencias de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Obra nueva" construida después del 1 de febrero de 1995*.

*Costa Hawkins exige que las unidades cuenten con un certificado de ocupación (es decir, los permisos son definitivos y la unidad es apta para ser habitada).

Totalmente exento:
Sin control de alquiler ni protección contra el desalojo por causa justa



- ✓ Arrendador y Arrendatario 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.
- ✓ Casas de retiro

La ordenanza de alquiler de Richmond (RMC 11.100)

Control de alquileres

Los alquileres están regulados. El Alquiler Máximo Permitido (MAR) se calcula tomando **el Alquiler Base + los Ajustes Generales Anuales (aumento del coste de la vida) + cualquier Ajuste Individual Permitido del Alquiler** que sea ordenado por un Examinador de Audiencia.

Ajuste General Anual (AGA): 60% del Índice de Precios al Consumidor en el Área de la Bahía (tarifa de inflación) o 3%, lo que sea menor*.

Proceso de solicitud:
Mecanismo para aumentar o disminuir el MAR con base en motivos permitidos por la Ordenanza del Alquiler.

Alquiler base: el alquiler vigente al 21 de julio de 2015, o el primer alquiler cobrado a los Arrendatarios que se mudaron después de esa fecha.

Protección contra el desalojo por causa justa

el Arrendador debe tener una de las ocho "**causas justas**" para poner fin al arrendamiento

- 1) Falta de pago del alquiler
- 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) Retiro del mercado de alquiler (Ley Ellis)
- 8) Arrendamiento temporal

www.richmondrent.org

*Debido a la aprobación de la **Medida P** durante las Elecciones Generales de 2022, el AGA ya no se calcula al 100% del IPC, sino al 60% del IPC o al 3%, lo que sea menor.

UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS (ADU)

Unidades de vivienda accesorias (ADU) y la Ordenanza de alquileres



Si la vivienda principal es la residencia principal del propietario y la 2ª unidad es una ADU permitida, entonces



entonces la ADU está exenta de control de alquiler y causa justa

Si la vivienda principal es la residencia principal del propietario y la 2ª unidad no está permitida, entonces



la 2ª unidad está bajo control de alquiler y causa justa

Si ambas unidades están ocupadas por arrendatarios y la 2ª unidad es una ADU permitida, entonces



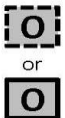
- la casa principal está bajo control de alquiler y causa justa y
- la ADU está bajo causa justa solamente

Si ambas unidades están ocupadas por arrendatarios y la 2ª unidad no está permitida, entonces



ambas unidades están bajo control de alquiler y causa justa.

Si la vivienda principal está ocupada por arrendatarios y la 2ª unidad está ocupada por el propietario, entonces



ambas unidades están bajo control de alquiler y causa justa.

Clave

O = ocupada por el propietario (residencia principal)
T = ocupada por el arrendatario



vivienda principal



ADU permitida



2ª unidad no permitida

Nota: todas las unidades están exentas del control de alquiler si se construyeron después de 1995

Para obtener más información sobre los requisitos ADU, póngase en contacto con la División de Planificación en (510) 620-6706

Para más información sobre Control de Alquileres y Causa Justa, comuníquese con el Programa de Alquileres al (510) 234-RENT (7368)

Referencias

1. RMC 11.100.040 (2)
2. RMC 11.100.030 (d)(5)



**Comprar una propiedad para
alquilar**

Lo que deben saber los nuevos arrendadores

Los nuevos arrendadores que compren una propiedad vacía y planean alquilar la propiedad o si la propiedad está ocupada por los arrendatarios deben cumplir con los requisitos en virtud de la Ordenanza de Alquiler de Richmond, que incluyen:

- ❖ Inscripción y registro de arrendatarios
- ❖ Pago de la [tarifa de alquiler de viviendas residenciales](#)
 - ❖ **NOTA:** La tarifa de Alquiler de Vivienda está ligada a la propiedad, no al propietario. Si los registros del Programa de Alquileres muestran que hay tarifas del año fiscal anterior adeudadas en la propiedad, el propietario actual registrado es responsable de pagar las tarifas. Antes de comprar una propiedad de alquiler en Richmond, por favor pregunte si se debe alguna tarifa en la propiedad o puede llamar al personal del Programa de Alquiler (510-234-7368).

Inscripción de la propiedad y registro de arrendatarios

- ❖ Los formularios pueden presentarse al Programa de Renta por uno de los siguientes métodos:
 - ❖ Por correo: Richmond Rent Program
440 Civic Center Plaza, Suite 200
Richmond, CA 94804
 - ❖ Correo electrónico: rent@ci.Richmond.ca.us
 - ❖ En persona: Oficina del Programa de Alquileres de Richmond, 440 Civic Center Plaza, Suite 200, Richmond, CA 94804
- ❖ Los formularios están disponibles en línea en www.richmondrent.org en la página web titulada, “[Enrollment and Registration](#) (Inscripción y registro).”

Tarifa de alquiler de viviendas residenciales

La Ordenanza de Alquiler Justo, Desalojo por Causa Justa y Protección al Propietario ("Ordenanza de Alquiler de Richmond") requiere que el Concejo Municipal adopte una tarifa de Alquiler de Vivienda Residencial, siguiendo una recomendación de la Junta de Alquiler. Todos los Arrendadores sujetos a la Ordenanza de Alquiler de Richmond están obligados a pagar la tarifa de Alquiler de Vivienda asociada.

Ejercicio 2023-2024 (1 de julio de 2022-30 de junio de 2024)	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$220 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas*: \$125 por unidad
Ejercicio 2022-2023	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$226 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$127 por unidad
Ejercicio 2021-2022	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$218 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$123 por unidad
Ejercicio 2020-2021	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$219 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$124 por unidad
Ejercicio 2019-2020	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$212 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$112 por unidad
Ejercicio 2018-2019	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$207 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$100 por unidad Unidades de alquiler subvencionadas por el gobierno: \$50 por unidad
Ejercicio 2016-2018	Unidades de alquiler totalmente cubiertas: \$145 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas: \$145 por unidad

* Las unidades de alquiler parcialmente cubiertas incluyen las unidades de alquiler subvencionadas por el Gobierno

Importancia de la inscripción, el registro de arrendamiento y el pago de la tarifa de vivienda de alquiler

- **Cumplimiento obligatorio en caso de aumento del alquiler o desalojo**

Una razón importante para inscribirse, registrar los arrendamientos y pagar la Tarifa de Vivienda de Alquiler, es que el incumplimiento sustancial de las secciones aplicables de la Ordenanza de Alquiler puede impedir que el Arrendador aumente los alquileres (por ejemplo, tomando AGAs) y puede ser una defensa afirmativa a una demanda de desalojo.

- **Aumenta el cumplimiento**

La presentación de información sobre el alquiler y los servicios de vivienda mejora el cumplimiento de la Ordenanza de Alquiler al hacer que los niveles de alquiler legales sean transparentes tanto para el Arrendador como para el Arrendatario. El registro es obligatorio para cada nuevo arrendamiento (o en el momento de la rotación de todos los ocupantes originales).

- **Apoya el proceso de solicitud de ajuste del alquiler**

El Registro de Arrendamientos proporciona al Examinador de Audiencias datos sobre los niveles legales de Alquiler Máximo Permitido para las unidades que están siendo consideradas para ajustes de alquiler. Proporciona datos sobre el alquiler del año base para las unidades de alquiler controlado.

- **Refuerza las oportunidades de divulgación**

En un futuro próximo, los Arrendatarios y Arrendadores recibirán una notificación anual de los Alquileres Máximos Permitidos y una "Guía para el Control de Alquileres en Richmond", en la que se les comunicará información fundamental sobre sus derechos y responsabilidades.

- **Mejora el estudio de tarifas y la precisión de la facturación**

La inscripción mejora la precisión del inventario de unidades de alquiler del Programa de Alquiler y su estudio anual de tarifas. Los propietarios están obligados a inscribir las unidades de alquiler y actualizar el estado de las propiedades de alquiler (por ejemplo, si una unidad está ahora ocupada por el propietario o si un arrendatario de la Sección 8 se marcha y se muda un Arrendatario de alquiler controlado).



**Reclamar la condición de exento o
inaplicable**

Comprar una propiedad de alquiler PERO el propietario tiene previsto mudarse a ella

Si un nuevo propietario compra una propiedad de alquiler en la Ciudad de Richmond y tiene la intención de ocupar la unidad como su residencia principal, debe cumplir con los requisitos de la Ordenanza de Alquiler de Richmond (ver diapositivas 9-11). Hay varias opciones en las que un propietario debe cumplir con los requisitos del Programa de Alquileres:

Escenario 1: Los arrendatarios ocupan la vivienda, pero el nuevo propietario tiene intención de mudarse y ocupar la vivienda como residencia principal:

El propietario primero debe cumplir con los requisitos de la Ordenanza de Alquiler y puede considerar presentar una Demanda de Desalojo por Mudanza del Propietario ("OMI"). Un OMI es una "Causa Justa para Desalojar" y requiere [Pagos de Reubicación Permanente](#) a los Arrendatarios.

Para más información sobre el [proceso de Desalojo por Mudanza del Propietario](#) visite nuestra página web.

Escenario 2: La unidad está vacía, pero hay un historial de alquileres en la propiedad:

En este escenario, el propietario tiene opciones para reclamar un estado exento o inaplicable en la propiedad, pero depende de la razón. Un propietario puede rellenar un Formulario de Determinación Administrativa si alega que una unidad/propiedad ya no es aplicable a la Ordenanza de Alquiler porque ya no se alquila y en su lugar está ocupada por el propietario como residencia principal.

Para más información sobre cómo [reclamar un estado de exención o inaplicabilidad](#) visite nuestra página web.



Lista de comprobación para el posible comprador/nuevo propietario

Lista de comprobación del cumplimiento del Programa de Alquileres de Richmond

- ☐ **He enviado el formulario de inscripción de mi propiedad al Programa de Alquileres de Richmond.**

Para obtener más información, visite www.richmondrent.org/enroll

- ☐ **He presentado los formularios de registro de arrendamiento para cada una de mis unidades de alquiler al Programa de Alquileres de Richmond** *(solo se aplica a las propiedades verticales [más de 2 unidades] construidas antes del 1 de febrero de 1995 y que no estén acogidas a ninguna subvención gubernamental [Sección 8, LIHTC, etc..])*

Para obtener más información, visite www.richmondrent.org/enroll

- ☐ **He pagado las tarifas del Programa de Alquiler de Viviendas de Richmond**

Para obtener más información, visite <https://www.ci.richmond.ca.us/3678/Billing>

- ☐ **Tengo una licencia comercial activa**

Para más información, puede ponerse en contacto con el Departamento de Licencias Comerciales:

Tel: 510-620-5555

Correo electrónico measure_u_info@ci.Richmond.ca.us

Página web : <https://www.ci.richmond.ca.us/66/Business-Licenses>

- ☐ **He revisado las tarifas del ejercicio fiscal 2023-2024 de la ciudad de Richmond aplicables a las propiedades residenciales de alquiler**

Para obtener más información, visite <https://www.ci.richmond.ca.us/3679/Fees>

Recomendamos ponerse en contacto con cada departamento de la ciudad de Richmond para garantizar el cumplimiento de las tarifas asociadas.



tarifas del programa de alquiler

Este documento pretende ser un recurso para los propietarios de viviendas de alquiler. Tenga en cuenta que estas tarifas están aprobadas a partir de julio de 2023 y están sujetas a cambios sin previo aviso. Actualizado: 13 de julio de 2023

Actualizado: 13 de julio de 2023

Tarifas aplicables a las propiedades residenciales de alquiler

¡GRACIAS!

¿Preguntas?

Póngase en contacto con el Programa de Alquileres de Richmond

(510) 234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O visite nuestro sitio web en:

www.richmondrent.org