

CÓMO ASEGURARSE DE QUE SU PROPIEDAD DE RENTA CUMPLA CON LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND



Programa de Alquiler de la Ciudad de Richmond

29 de septiembre de 2023

Presentado por: Edward Argenal, Analista de la Programa de Renta

RESUMEN DE LOS TEMAS TRATADOS

Introducción de la ordenanza de alquileres y del programa de alquileres de Richmond

Propiedades sujetas a la ordenanza de alquileres de Richmond

Protecciones contra el control del alquiler y la justa causa para el desalojo

Inscripción y registro

Tasa de alquiler de viviendas residenciales

Revisión de las tasas aplicables a las propiedades de alquiler de la ciudad de Richmond para el año fiscal 2023-2024

Lista de control del cumplimiento



DECLARACIÓN DE OBJETIVOS DEL PROGRAMA DE ALQUILER

El Programa de Alquileres se estableció en enero de 2017 tras la aprobación de la Ordenanza de Alquiler Justo, Causa Justa de Desalojo 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 de la comunidad, una vivienda sana y asequible para los inquilinos de Richmond mediante la regulación de aquellos asuntos entre propietarios e inquilinos que estén razonablemente relacionados con los alquileres y los desalojos, al tiempo que se mantiene el derecho del propietario a una rentabilidad justa.



SERVICIOS DEL PROGRAMA DE ALQUILER

La adopción de la Ordenanza de Alquileres 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 alquileres, la Ordenanza de reubicación y la legislación estatal aplicable
- ❖ Servicios informales de mediación
- ❖ Remisiones a proveedores de servicios jurídicos comunitarios
- ❖ Alcance dirigido a inquilinos y propietarios 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 reuniones mensuales de la Junta de Alquileres de Richmond
- ❖ Facturación y Cobro de la Tasa de Alquiler de Viviendas





**PROPIEDADES SUJETAS A LA
ORDENANZA DE ALQUILERES**

QUÉ PROPIEDADES ESTÁN SUJETAS A LA ORDENANZA DE ALQUILERES DE RICHMOND

Totalmente cubierto
("Unidades de alquiler
controlado"): Protecciones
contra el control del alquiler
y la justa causa para el
desalojo



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

Cubierto parcialmente:
Sólo las protecciones
por justa causa para el
desalojo
(No de alquiler
controlado)



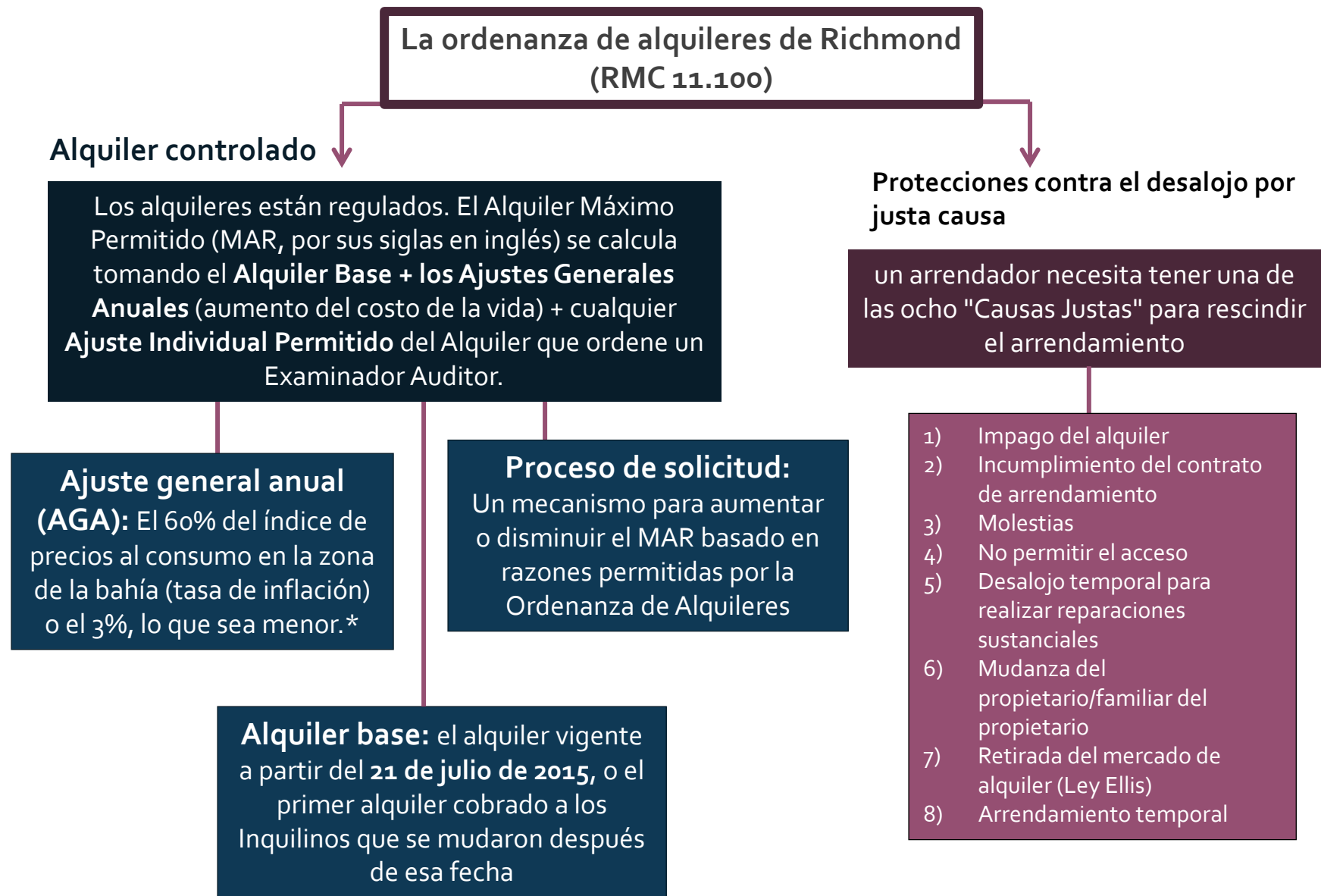
- ✓ Unidades subvencionadas, incluidas las tenencias de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Nueva construcción" construida después del 1 de febrero de 1995*.

*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: Sin
alquiler controlado y sin
protección contra 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.
- ✓ Casas de retiro



* 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 más bajo.

UNIDADES DE VIVIENDA ACCESORIAS (ADU)

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



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



la ADU está exenta del control de alquileres y de justa causa¹

Si la casa 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 inquilinos y la 2ª unidad es una ADU permitida, entonces...



- la casa principal está bajo control de alquiler y causa justa
- la ADU está bajo justa causa solamente²

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



ambas unidades están bajo control de alquiler y causa justa

Si la casa principal está ocupada por inquilinos y la 2ª unidad por el propietario, entonces...



la casa principal está bajo control de alquiler y causa justa

Clave

O = ocupada por el propietario (residencia principal)

T = ocupada por el inquilino



Residencia principal



ADU permitidas



2ª unidad sin permiso

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

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

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

Referencias

1. RMC 11.100.040 (2)

2. RMC 11.100.030 (d)(5)

www.richmondrent.org

INSCRIPCIÓN Y REGISTRO

Formulario de inscripción en el Programa de Alquiler de la Ciudad de Richmond:

Este formulario puede complimentarse en línea en richmondrent.org/enroll. Debe llenarse un formulario de inscripción de propiedad por cada parcela con al menos una unidad de alquiler (Norma 402).

City of Richmond Rent Program
TENANCY REGISTRATION FORM
Complete this form online at www.richmondrent.org/enroll



REQUIREMENT TO REGISTER	Landlords MUST FILE this form for EACH EXISTING TENANCY and re-submitted for new tenancies or complete turnover of Original Occupants* . DO NOT COMPLETE THIS FORM FOR GOVERNMENTALLY SUBSIDIZED, SINGLE-FAMILY HOME/ CONDO, AND NEW CONSTRUCTION TENANCIES OR DUE TO THE ADDITION OF ROOMMATES TO AN EXISTING TENANCY. *Per The Regulations of the Richmond Rent Board Chapter 7, original occupant includes any Tenant in the Rental Unit, with the Landlord's knowledge, that was residing in the unit on or before July 21, 2015, or when the Landlord last established an initial rent for the unit.
A: Enter Basic Rental Unit Information	Rental Property Street Address: _____ Unit #: _____ # of Bedrooms: _____
B: Enter Tenancy Information (List the names of all Tenants named in the Rental Agreement or that moved in within one month of the original Occupants with the Landlord's knowledge)	PLEASE NOTE: Civil Code 1947.7(g) ensures the confidentiality of tenant names and other tenant information in accordance with the Information Practices Act of 1977. All tenant information supplied on this form will be treated as confidential information in accordance with the Information Practices Act of 1977. To comply with Civil Code 1947.7(g) and Richmond Rent Board Regulation 402, Tenant names must be provided. Tenant Name (first, last): _____ Tenant Name (first, last): _____ Tenant Name (first, last): _____ Tenant Name (first, last): _____ Tenant Name (first, last): _____

Formulario de inscripción en el Programa de Alquiler de la Ciudad de Richmond:

Este formulario puede completarse en línea en richmondrent.org/enroll. Los propietarios deben presentar un formulario de registro de inquilinos para cada inquilinato existente y volver a presentarlo para nuevos inquilinatos o rotación completa de ocupantes originales.

El registro de la tenencia **SÓLO** es necesario para las unidades totalmente cubiertas (las que están bajo el control de alquileres).

City of Richmond Rent Program
PROPERTY ENROLLMENT FORM
This form may be completed online at richmondrent.org/enroll



A separate enrollment form must be completed for each parcel with at least one Rental Unit (Regulation 402)
IF THIS PROPERTY IS NOT A RENTAL, PLEASE CALL 510-234-RENT (7368)

Property Ownership Status (Required)	Rental Property Street Address: _____
	City: _____ State: _____ ZIP: _____
	Parcel Number: _____ - _____ - _____
	Does the person or entity to whom this mailing was addressed hold title to the property above? ☐ YES → please complete Steps A-D ☐ NO → please enter the New Property Owner's information below (if known) and send this form back to the Richmond Rent Program (address located on the bottom left of this page)
New Property Owner's Information	
Name (first, last): _____ Phone Number: _____	
Mailing Address: _____	
City: _____ State: _____ ZIP: _____	
A: Who holds title? (Required) ALL Owners must be on title; attach additional sheets as	Owner 1 Information (Individual, Trust, LLC, etc.)
	Name (first, last): _____ Ownership % : _____
	Bus. Mailing Address: _____
	City: _____ State: _____ ZIP: _____
Bus. Phone Number: _____ Bus. Email Address: _____	
Enter the name of the trustee, managing member, CEO or responsible party below if the Owner is a trust, LLC, corporation or business partnership.	
Name: _____ Title: _____	

Procedimientos de inscripción de la propiedad y registro de la tenencia

Por favor, rellene, imprima y presente los formularios correspondientes al Programa de Alquiler de Richmond utilizando uno de los siguientes métodos:



Por correo:

Envíe por correo al Programa de Alquiler de la Ciudad de Richmond, ubicado en 440 Civic Center Plaza, Suite 200, Richmond, CA 94804-ATN: Unidad de Facturación y Registro



Presencial:

Entregar en el Programa de Alquiler, situado en la 2ª planta de 440 Civic Center Plaza, Richmond, CA 94804



Correo electrónico:

Envíe su(s) formulario(s) por correo electrónico al Programa de Alquiler a: rent@ci.richmond.ca.us.

Importancia de la inscripción, registro de inquilinos y pago de la tasa de alquiler de vivienda

- **El cumplimiento es necesario para los aumentos de alquiler o los desalojos**

Una razón importante para inscribirse, registrar los alquileres y pagar la Tasa de Alquiler de Viviendas, es que el incumplimiento sustancial de las secciones aplicables de la Ordenanza de Alquileres puede impedir que el Arrendador aumente los alquileres (por ejemplo, tomando AGAs) y puede ser una defensa afirmativa ante 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 Alquileres al hacer que los niveles de alquiler legales sean transparentes tanto para el propietario como para el inquilino. El registro es obligatorio para cada nuevo arrendamiento (o en el momento de la rotación de todos los ocupantes originales).

- **Apoya el proceso de petición 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 difusión**

En un futuro próximo, los inquilinos y los propietarios recibirán una notificación anual de los alquileres máximos permitidos y una "Guía del control de alquileres en Richmond", en la que se les notificará información vital 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 inquilino de la Sección 8 se muda y entra un inquilino de alquiler controlado).

Tasa de alquiler de viviendas residenciales

La Ordenanza de Alquiler Justo, Causa Justa para el Desalojo y Protección del Propietario ("Ordenanza de Alquileres de Richmond") requiere que el Ayuntamiento adopte una Tasa de Alquiler de Viviendas Residenciales, siguiendo una recomendación de la Junta de Alquileres. Todos los Propietarios sujetos a la Ordenanza de Alquileres de Richmond están obligados a pagar la Tasa de Vivienda de Alquiler 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

CIUDAD DE RICHMOND
EJERCICIO 2023-2024 TASAS APLICABLES
A LAS PROPIEDADES RESIDENCIALES DE
ALQUILER



PROGRAMA (DEPARTAMENTO)	CANTIDAD	PENDIENTE	EXENCIONES	CAP. DEL CÓDIGO
Impuesto sobre licencias comerciales (Departamento de Finanzas) (510) 620-5555	Si es propietario de 1-4 unidades , ingresos brutos totales del año natural anterior × 1,081% o 2,880% para 5+ unidades + \$4.00 de tasa de conformidad con el SB 1186.	1 de marzo	Por favor, póngase en contacto con la División de Impuestos de Negocios en el 510-620-5555 / medida u_info@ci.richmond.ca.us para posibles exenciones o créditos.	RMC 7.04
Programa de Inspección de Alquileres Residenciales (RRIP, por sus siglas en inglés) (Departamento de Desarrollo Comunitario, División de Construcción) (510) 690-8260	Cuota de inscripción/tramitación \$97.00 <i>Anual para propietarios de 3 o más unidades: cada 3 años para propietarios de 1-2 unidades</i> + Tasa de inspección inicial (por unidad, cada 3 años): \$194.00 Tasa de reinspección (por unidad) \$83.00	Varía	Viviendas de alquiler subvencionadas por el gobierno federal, estatal o local. Unidades residenciales de alquiler de nueva construcción durante un periodo de cinco años a partir de la fecha de construcción.	RMC 6.40
Tasa por servicios de prevención de incendios (Departamento de Bomberos) (510) 307-8031	Cuota anual de inspección de incendios 3-5 unidades: \$156 6-15 unidades: \$253 16-99 unidades: \$368 100-249 unidades: \$744 250-499 unidades: 1,180 500+ unidades: 3,375	En un plazo de 30 días desde la facturación	Viviendas unifamiliares y dúplex	Lista maestra de cuotas de prevención de incendios
Tasa de alquiler de viviendas Control de alquileres/Justa causa para el desalojo (Programa de alquiler) 510-234-RENT (7368)	Unidades de alquiler totalmente cubiertas \$220 por unidad Unidades de alquiler parcialmente cubiertas y subvencionadas por el gobierno \$125 por unidad (Hasta el 30/06/2024)	Dentro de los 35 días siguientes a la facturación A partir de 30 días se añadirán recargos crecientes por demora: De 1 a 30 días de retraso: 10% 31-60 días de retraso: 25%. >60 días de retraso: 50%	Pequeñas unidades de segunda vivienda permitidas cuando el propietario vive en la primera vivienda unifamiliar más grande. Viviendas de alquiler en las que el propietario vive con los inquilinos como residencia principal y comparte la cocina o el cuarto de baño con los inquilinos. Hogares para mayores sin ánimo de lucro (Pueden aplicarse exenciones adicionales - Véase RMC 11.100.030(d))	RMC 11.100

Este documento tiene la intención de ser un recurso para los propietarios de propiedades residenciales de alquiler. Por favor tome en cuenta que las tasas son aprobadas a partir de julio de 2023 y son sujetas a cambio sin aviso previo.

Ciudad de Richmond
EJERCICIO 2023-2024
Tasas aplicables a las
propiedades de
alquiler residenciales

Cuotas del programa de
alquiler

LISTA DE COMPROBACIÓN DEL CUMPLIMIENTO DEL PROGRAMA DE ALQUILER DE RICHMOND

- ☐ He enviado un formulario de inscripción de mi propiedad al Programa de Alquiler de Richmond

Para 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 Alquiler de Richmond *(sólo se aplica a las viviendas plurifamiliares [2+ unidades] construidas antes del 1 de febrero de 1995 y que no estén acogidas a ninguna subvención gubernamental [Sección 8, LIHTC, etc.])*

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

- ☐ Mis cuotas de alquiler de vivienda residencial para el Programa de Alquiler de Richmond están pagadas

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

- ☐ Tengo una licencia comercial activa

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

Teléfono: 510-620-5555

Correo electrónico: measure_u_info@ci.Richmond.ca.us

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

- ☐ He revisado las Tasas Aplicables a las Propiedades Residenciales de Alquiler de la Ciudad de Richmond Ejercicio 2023-2024

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

Recomendamos ponerse en contacto con cada departamento de la ciudad de Richmond para asegurarse del cumplimiento de las tasas asociadas.

¡GRACIAS!

¿Preguntas?

Póngase en contacto con el Programa de
Alquiler de Richmond

(510) 234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

O visite nuestra página web en:

www.richmondrent.org