



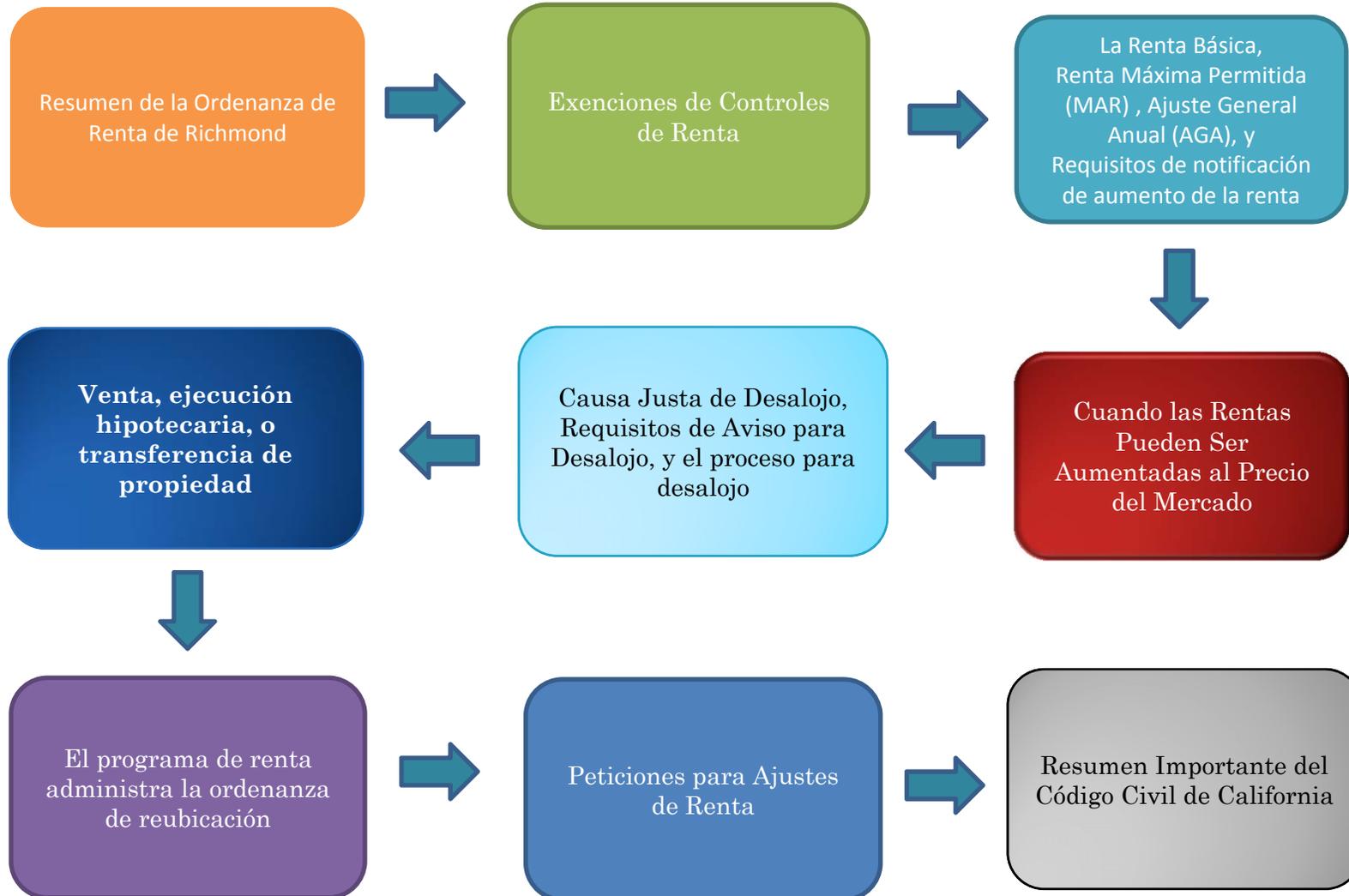
TALLER ORIENTADO HACIA AGENTES INMOBILIARIOS Y ADMINISTRADORES DE PROPIEDAD



Programa de Renta de la Ciudad de Richmond
Magaly Chavez, Analista de Servicios del Program de Renta

14 de julio, 2018

TEMAS PARA DIÁLOGO



TERMINOS IMPORTANTES

- **Junta del Control de Renta de Richmond**
- **Causa justa para desalojo**
- **Pago de reubicación permanente y temporal**
- **Ley de vivienda de renta Costa-Hawkins**
- **Renta de Base**
- **Índice de precios al consumidor (CPI)**
- **Máxima Renta Permitida (MAR)**
- **Ajuste General Anual (AGA)**
- **Descontrol de Renta con Unidades Vacantes y Regreso a Control de Renta**
- **Cuota por Arrendamiento de Vivienda y Cuota de Retraso**

JUNTA DEL CONTROL DE RENTA DE RICHMOND

La **Junta del Control de Renta** está compuesta de cinco miembros:

- Nombrados por el Concilio de la Ciudad
- Son residentes de Richmond
- No más de dos miembros pueden ser Propietarios o administrar propiedades de renta o ser agentes de bienes raíces.

La **Junta del Control de Renta** tiene la capacidad de:

- Escuchar apelaciones para peticiones de ajuste de renta
- Considerar y adoptar regulaciones de renta
- Cargar y cobrar cuotas
- Contratar a un Director Ejecutivo
- Establecer el **Ajuste General Anual (AGA)**
- Proveer dirección en el desarrollo de programa a largo plazo

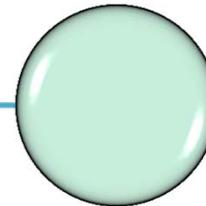
Las reuniones de la Junta del Control de Renta son el tercer miércoles de cada mes, empezando a las 5 de la tarde en la cámara del Concilio de la Ciudad

RESUMEN DE LA ORDENANZA DE RENTA DE RICHMOND

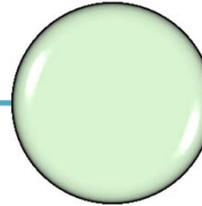
8 de noviembre de 2016: La Ordenanza de Renta o Medida L fue aprobada por los electores de Richmond

30 de diciembre de 2016: La ordenanza de la renta entra en vigencia

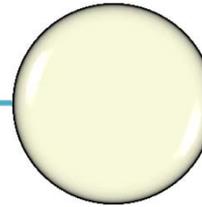
3 de enero de 2017: Se abre la oficina del programa de la renta



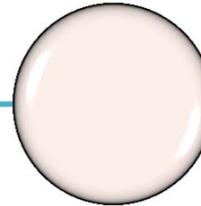
Los aumentos en la renta se limitan al ajuste anual general (el 100% del CPI)



"La Renta de Base" revierte a la renta pagada por el Inquilino el 21 de julio de 2015 o la primera fecha de un arrendamiento más nuevo.

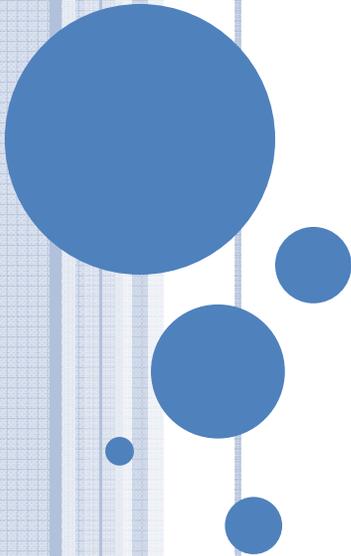


Los Propietarios de viviendas deben tener una "causa justa" para la terminación de un arrendamiento o para el desalojo



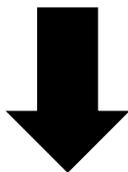
Ordenanza prevé un proceso de petición de ajuste de renta o de devolución justificada

EXENCIONES DE CONTROLES DE RENTA



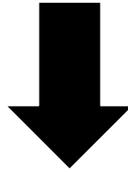
CUALES PROPIEDADES ESTÁN CUBIERTAS POR LA ORDENANZA DE ALQUILER

Cobertura Completa:
Controles de Renta y Protecciones de Desalojo con Causa Justa



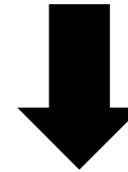
- ✓ Propiedades con mas de una vivienda que fueron construidas antes del 1 de febrero de 1995 (con certificado de ocupación)

Exenciones Parciales:
Solamente Protecciones de Desalojo con Causa Justa



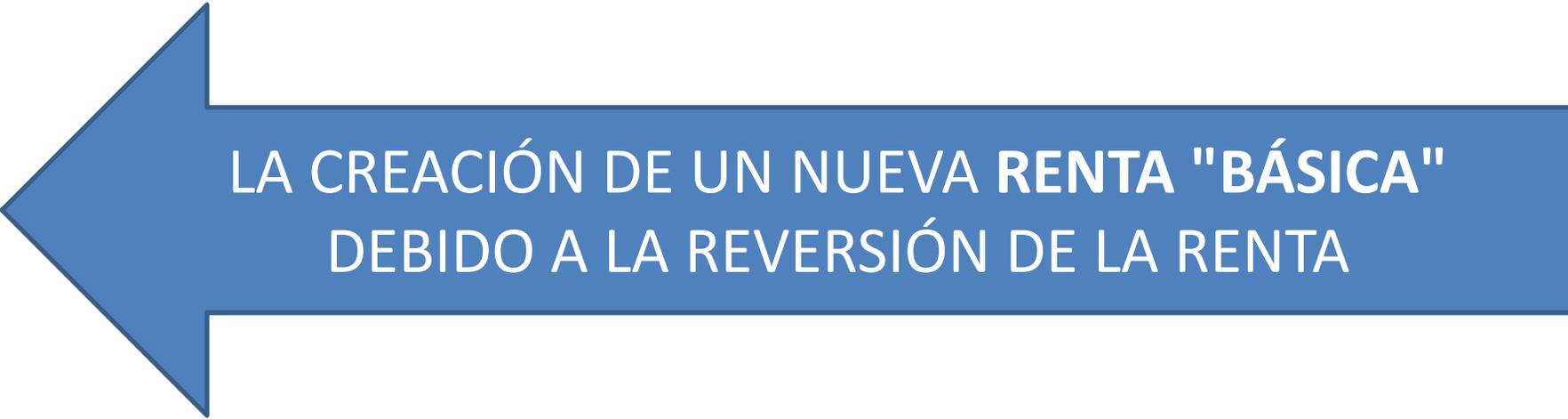
- ✓ Viviendas subvencionadas/arrendamientos de la sección 8
- ✓ Casas unifamiliares
- ✓ Condominios
- ✓ "Nueva construcción" o construcciones después del 1 de febrero de 1995 que cuentan con permisos y con un certificado de ocupación

Exención Completa: No hay Controles de Renta ni Protecciones de Desalojo



- ✓ Donde el dueño y el Inquilino comparten cocina y baño
- ✓ Casas unifamiliares donde se agregó una pequeña segunda vivienda y con permisos y la casa principal la ocupa el Propietario de la vivienda.
- ✓ Vivienda para personas mayores sin fines de lucro

**LA RENTA BÁSICA,
LA MÁXIMA RENTA PERMITIDA
(MAR),
EL AJUSTE GENERAL ANUAL
(AGA), Y
REQUISITOS DE NOTIFICACIÓN
DE AUMENTO DE LA RENTA**



LA CREACIÓN DE UN NUEVA RENTA "BÁSICA" DEBIDO A LA REVERSIÓN DE LA RENTA

- Bajo la Ordenanza de Renta, las rentas deben revertir
- La renta entra en vigor el 21 de julio de 2015
-
- La renta en vigor en la primera fecha que se cobró la renta después del 21 de julio de 2015

(Sólo se aplica a los Inquilinos de viviendas de alquiler controlado que se mudaron después del 21 de julio de 2015)

AJUSTE GENERAL ANNUAL (AGA)

¿Qué es AGA y cómo se calcula?

Incremento permitido anualmente por costo de vida, basado en el 100% del índice de precios al consumidor (índice de la inflación).

¿Cuándo se puede tomar el primer AGA después del inicio de un nuevo arrendamiento?

Un año completo deberá vencer después del 1 de septiembre de cada año

¿Cuándo durante el año se puede tomar AGA?

El AGA puede tomarse el 1 de septiembre de cada año después del aviso legal adecuado

¿Pueden los Propietarios "cobrar" o recuperar los aumentos de AGA diferidos?

Sí. Cada año se puede recuperar un límite del 5% de los AGA diferidos anteriormente, junto con el Ajuste General Anual del año actual.

AJUSTE GENERAL ANNUAL DEL 2016, 2017, Y 2018

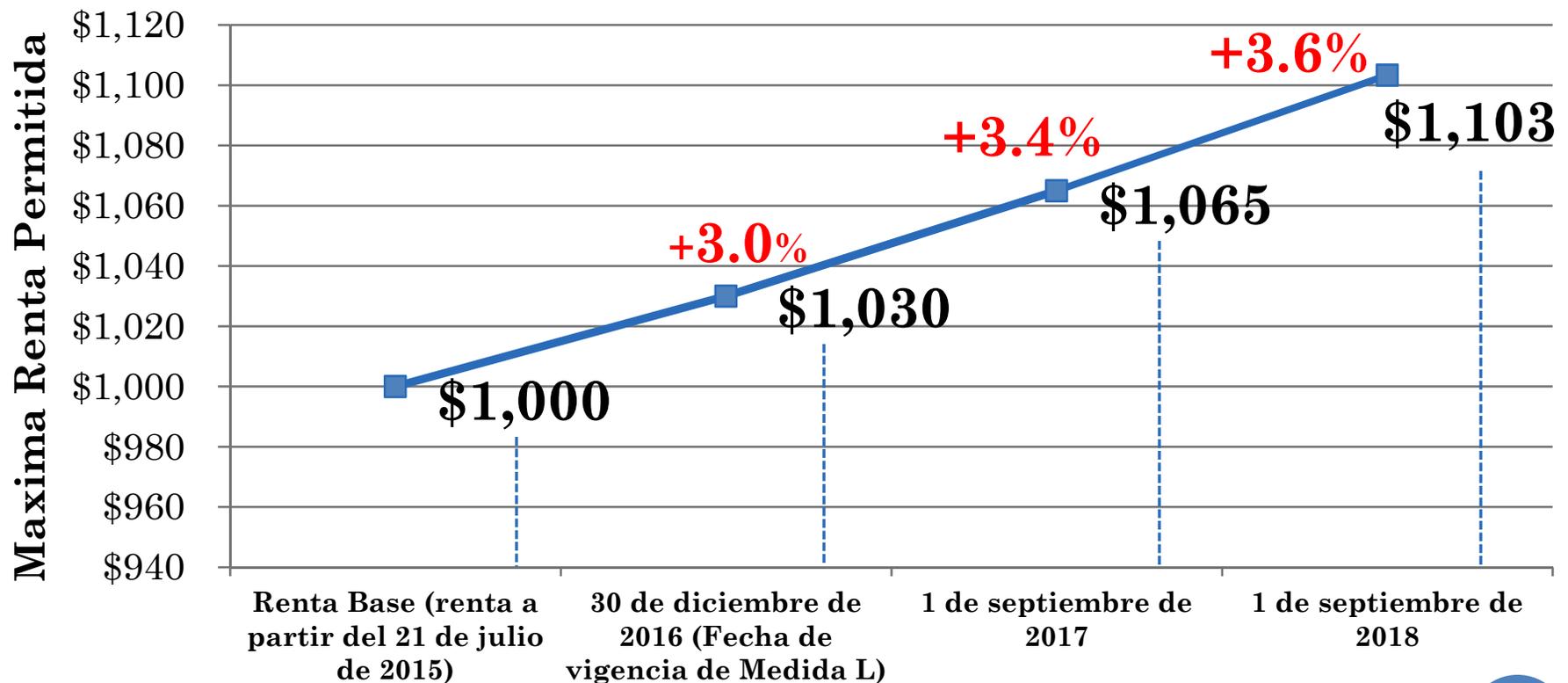
Ajuste General Anual de 2016: 3.0%

Ajuste General Anual de 2017: 3.4%

Ajuste General Anual de 2018: 3.6%
(en efecto 1 de Septiembre, 2018)

Un Propietario debe dar aviso apropiado al Inquilino de un aumento de renta, en virtud del **Código Civil de California 827**: Un Propietario puede aumentar la renta hasta la **Máxima Renta Permitida**, con un aviso de 30 días para aumentos de 10% o menos o aviso de 60 días para aumentos de más del 10%

MÁXIMA RENTA PERMITIDA (MAR): EJEMPLO



Nota: Los aumentos en la renta del Ajuste Anual (AGA) no son automáticos; los aumentos en entran en vigor DESPUÉS de una notificación adecuada con 30 días de aviso, presentada ante la Junta del Control de Renta, en www.richmondrent.org.

¿CUÁLES SON LOS REQUISITOS PARA TOMAR UN AUMENTO DE LA RENTA DEL AGA?

El Propietario debe cumplir con todos los aspectos de la Ordenanza de la Renta, incluyendo: inscripción de propiedad en alquiler, el pago de cuota para arrendamiento de vivienda, que las rentas hayan revertido adecuadamente y que los sobrecargos se le hayan devuelto al Inquilino.

Proporcionar el programa de la renta, con una copia del aumento de la renta, y comprobante de servicios, dentro de dos días de negocio después de haber proporcionado los papeles al Inquilino

Recordatorio: Únicamente las propiedades que están sujetas a control de renta deben presentar avisos del aumento de renta al alquiler ante el programa de renta

Requisitos legales para tomar un aumento de renta del AGA

MÁXIMA RENTA PERMITIDA (MAR)

La máxima renta que se puede cobrar para una vivienda de alquiler controlado

La renta convenida no puede exceder la **Máxima Renta Permitida**, pero podría ser menos. La **Máxima Renta Permitida** sigue siendo la misma

Es igual a la **renta básica + los Ajustes Generales Anuales (AGA) + Ajustes de Renta a nivel individual** (aprobados a través del proceso de petición)

**¿CUÁNDO SE PUEDEN
AUMENTAR LAS RENTAS A
‘PRECIO DE MERCADO’?**

¿CUÁNDO SE PUEDEN AUMENTAR LAS RENTAS A ‘PRECIO DE MERCADO’?

- 1. CUANDO HAY UNA VACANCIA VOLUNTARIA Y COMIENZA UN CONTRATO NUEVO.**
- 2. CUANDO TODOS LOS OCUPANTES ORIGINALES / ARRENDATARIOS DESOCUPAN LA PROPIEDAD Y SOLO QUEDAN EN LA VIVIENDA LOS SUBARRENDATARIOS.**
- 3. CUANDO EL INQUILINO YA NO VIVE EN LA VIVIENDA COMO SU RESIDENCIA PRIMARIA (ES DECIR, EL INQUILINO DEL ARRENDAMIENTO ESTÁ SUBARRENDANDO O USANDO LA VIVIENDA COMO CASA DE VACACIONES).**

¿CÓMO FUNCIONA EL CONTROL DE RENTA DE CALIFORNIA?

Actualmente, las ciudades de California con control de renta operan bajo la **Ley de Rentas Costa Hawkins**, también conocida como el **descontrol y la vuelta al control de vacantes**.

¿Qué es el descontrol y la vuelta al control de vacantes?

Comienza el arrendamiento

En noviembre del 2017, el Propietario y el arrendatario hicieron un contrato de \$1000 de renta + agua/basuras y estacionamiento incluido

2018

No se permite AGA

2019

Un aumento de la renta en 3.0% a \$1,030 (ejemplo hipotético)

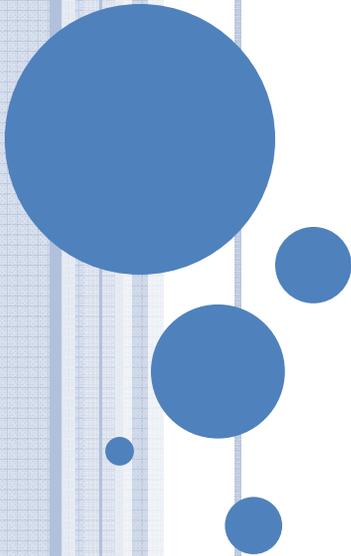
2020

Un aumento de la renta en 3.0% a \$1,060.90 (ejemplo hipotético)

Comienza un nuevo arrendamiento o todos los ocupantes originales han desocupado

En el año 2021, el Propietario restablece la renta a \$1,450 y hace un contrato con el nuevo Inquilino. El estacionamiento NO está incluido

**CAUSA JUSTA DE DESALOJO,
REQUISITOS DE AVISO PARA
DESALOJO, Y EL PROCESO PARA
DESALOJO**



CAUSA JUSTA PARA DESALOJO

RMC 11.100.050

Inquilinos solamente pueden ser desalojados por una de las siguientes "causas justas" (el aviso debe indicar el motivo):

- Falta de pago de renta
- Incumplimiento de contrato de arrendamiento*
- Causar discordia o molestias*
- No dar acceso*
- Desocupar temporalmente para llevar a cabo reparaciones sustanciales **
- Mudanza del Propietario en la vivienda**
- Retiro del mercado de renta**
- Arrendamiento temporal

***Una Notificación de Advertencia se debe entregar antes de un Aviso de Terminación de Alquiler.**

****Es obligatorio el Pago de Reubicación: ver la Ordenanza de reubicación establecida por el Concilio de la Ciudad (11.102 RMC)**

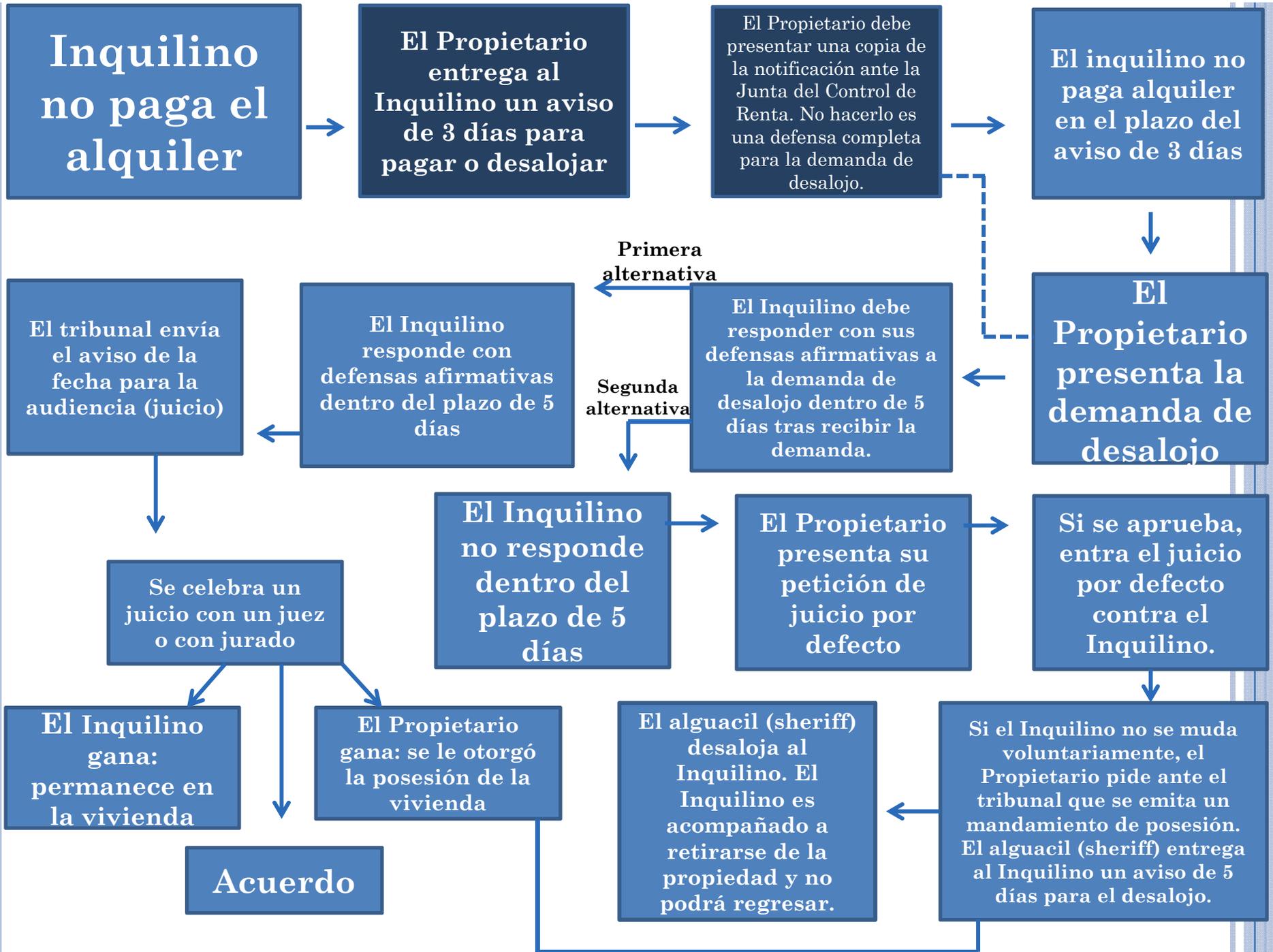
CAUSA JUSTA PARA EL DESALOJO: NORMAS DE NOTIFICACIONES RMC 11.100.050

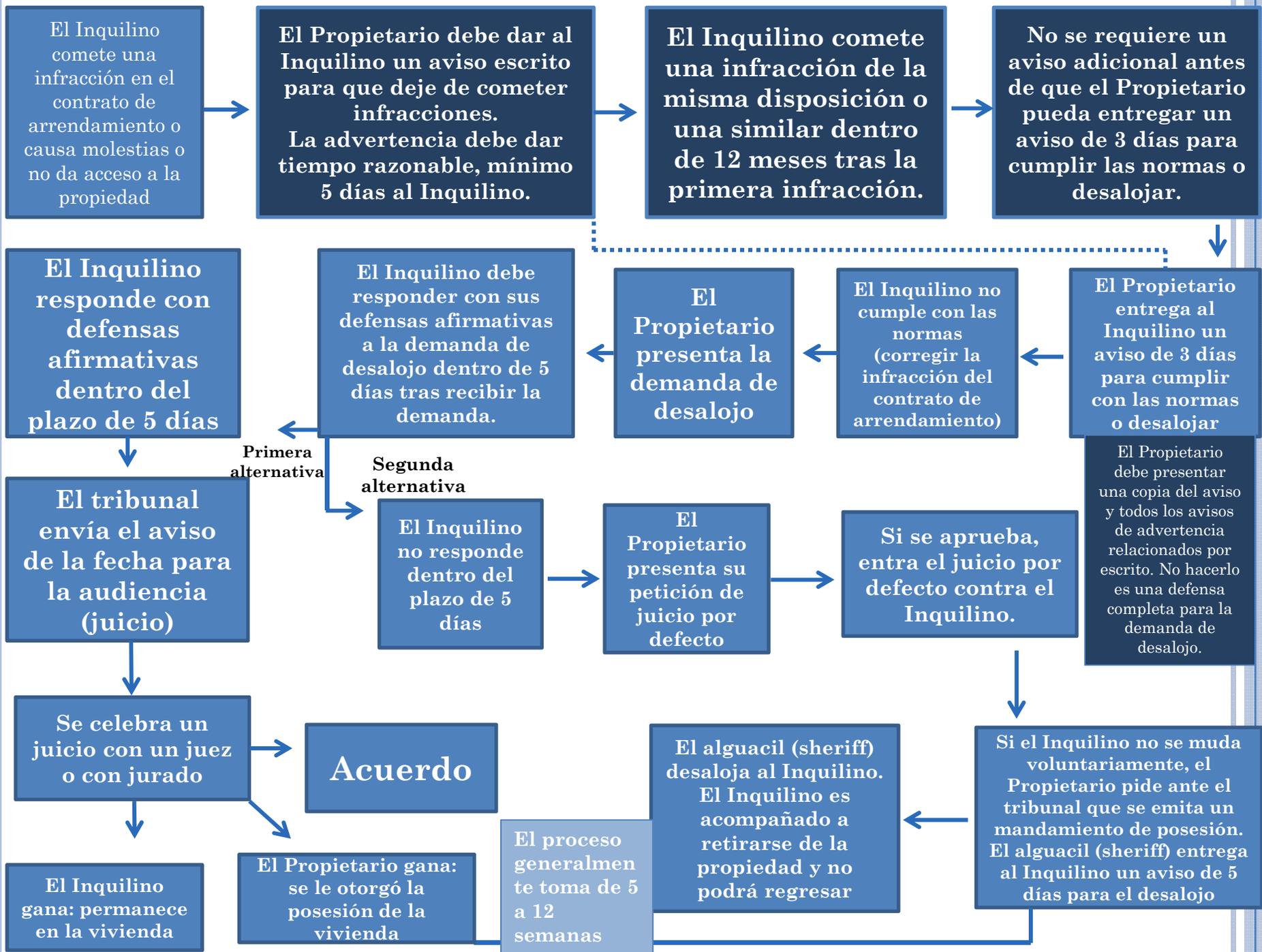
El Propietario debe presentar una copia de cualquier aviso de desalojo que haya presentado a un Inquilino dentro de 2 días de negocios después de haber presentado los papeles al Inquilino. El Propietario debe presentar un formulario en línea en el sitio web del programa de la renta, (www.richmondrent.org) y subir una copia de la notificación con una prueba de entrega. Este requisito de notificaciones no se aplica a propiedades o viviendas exentas de la disposición de causa justa de la Ordenanza de Renta.

REQUISITOS DE LA NOTIFICACIÓN DE ADVERTENCIA POR ESCRITO RMC 11.100.050(D)

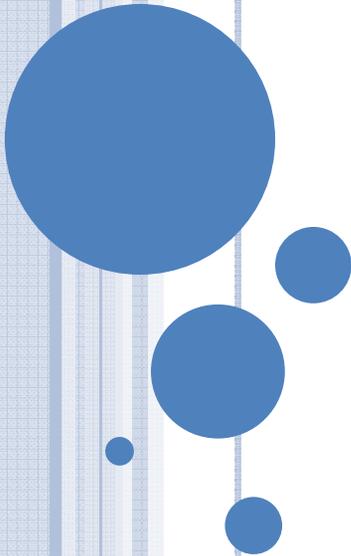
La notificación de advertencia se debe de entregar ANTES de un Aviso de Terminación de Alquiler si la causa justa para el desalojo es:

- **Incumplimiento de contrato de arrendamiento**
 - **Causar discordia o molestias**
 - **No dar acceso**
-
- La notificación de advertencia se debe entregar dentro de un "plazo razonable" de no menos de 5 días antes un Aviso de Terminación de Alquiler.
 - Debe indicar que si no se corrige los incumplimientos, puede resultar en desalojo
 - Debe informar al Inquilino de su derecho a solicitar un acuerdo razonable
 - Debe incluir el número de contacto del programa de renta
 - Se debe incluir instrucciones para cumplimiento
 - Se debe incluir la información necesaria para determinar la fecha, hora, lugar, testigos presentes y otras circunstancias.





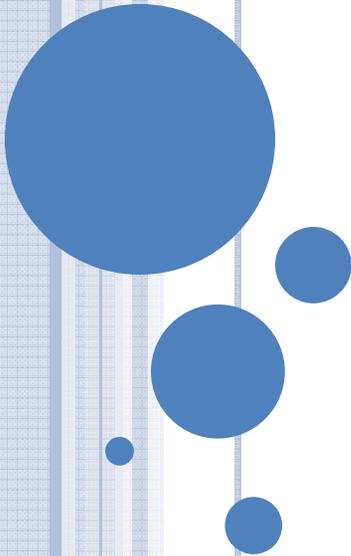
VENTA, EJECUCIÓN HIPOTECARIA O TRANSFERENCIA DE PROPIEDAD



¿QUE SUCEDE CUANDO UNA PROPIEDAD SE VENDE, ES EJECUTADA O TRANSFERIDA?

- La venta, transferencia o ejecución hipotecaria de una propiedad **NO** es Causa Justa para Desalojo.
- El nuevo Propietario heredará los Inquilinos viviendo en la propiedad, junto con las estipulaciones que existen en sus acuerdos escritos o verbales.
- Si la unidad está bajo control de renta, el nuevo Propietario debe continuar con la renta base y Ajuste General Anual (AGA, por sus siglas en inglés) permitido, sin importar que la renta no ha sido reducida y se le debe exceso de renta al Inquilino.

EL PROGRAMA DE RENTA ADMINISTRA LA ORDENANZA DE REUBICACIÓN



RESUMEN DE LA ORDENANZA DE REUBICACIÓN

- La Ordenanza de Reubicación requiere que los Propietarios que buscan recuperar posesión bajo **Mudanza de Propietario, Retiro del Mercado de Renta y Temporalmente Terminar el Alquiler para Reparaciones Importantes** hagan pagos de Reubicación a cada Inquilino.
- El propósito del Pago de Reubicación es mitigar la dificultad con cual se enfrentan los Inquilinos al encontrar alojamiento alternativo por ninguna culpa suya.
- El Concilio de la Ciudad ha establecido la cantidad requerida de ser pagada a cada Inquilino bajo varias “causas justas.” Las cantidades no se pueden negociar.

PAGO POR REUBICACIÓN TEMPORAL RMC 11.100.050 Y RMC 11.102.030

- Debe ser proporcionado a los Inquilinos cuando deben desocupar temporalmente a fin de que el Propietario lleve a cabo **Reparos Importantes O Orden Gubernamental para Desocupar.**
- Aviso de Derecho a Pago de Reubicación debe proporcionarse con el Aviso de Conclusión de Alquiler.

Pago de Reubicación Temporal (2018)

Descripción de Acomodación Diaria	Cantidad	Término (a)
Hotel o Motel	\$149	Por día por hogar
Gastos de comida	\$30	Por día por persona
Servicio de lavandería	\$1	Por día por hogar
Alojamiento para mascotas	Gato - \$29 Perro - \$52	Por día por animal

(a) Las cantidades aplicables se pagarán cada semana, calculadas a diario, como mínimo. Por otra parte, el Propietario puede proporcionar una vivienda comparable en Richmond. En tal caso, el Propietario deberá proporcionar los viáticos hasta que el Inquilino y sus bienes hayan sido trasladados a una vivienda de alquiler comparable.

PAGO POR REUBICACIÓN PERMANENTE RMC 11.100.050 Y RMC 11.102.030

- Cantidades por Reubicación de Propietario deben ser proporcionadas a los Inquilinos por **Reubicación de Propietario.**
- Cantidades por Retiro del Mercado de Renta debe ser proporcionadas para **Retiro del Mercado de Renta, Reparaciones Importantes O Orden Gubernamental para Desocupar.**
- Aviso de Derecho a Pago de Reubicación debe proporcionarse con el Aviso de Conclusión de Alquiler.

Mudanza del Propietario a la vivienda (R.M.C. 11.100.050(a)(6)) (2018)

Límite máximo por tipo de vivienda (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para Inquilinos calificados
Estudio	\$3,492	\$4,057
1 dormitorio	\$5,392	\$6,213
2+ dormitorios	\$7,343	\$8,421

Retira del mercado de renta (R.M.C. 11.100.050(a)(7)) (2018)

Límite máximo por tipo de vivienda (a) (b)	Cantidad básica	Cantidad de hogares para Inquilinos calificados (c)
Estudio	\$7,035	\$8,062
1 dormitorio	\$10,784	\$12,427
2+ dormitorios	\$14,635	\$16,843

(a) Si una vivienda de alquiler se ocupa por parte de un Inquilino, entonces el pago de reubicación completo por cada vivienda se hará al Inquilino. Si más de un Inquilino ocupa la vivienda de alquiler, la cantidad total de los pagos de reubicación se pagarán en una cuota proporcional a cada Inquilino que reúna los requisitos.

(b) Los pagos de reubicación se calcularán en función de la vivienda de alquiler, distribuido por Inquilinos, e incluye un límite máximo por cada vivienda de alquiler.

(c) Una 'vivienda de Inquilino que cumple los requisitos' es cualquier vivienda que incluya como mínimo a un Inquilino que sea una persona mayor, una persona discapacitada o alguien que tenga a un niño dependiente, según la definición de R.M.C 11.102.020(a) y (I).

Fuentes: City of Santa Monica, 2016; American Community Survey, 2011-2015 (Table B25064)

CUOTA DE ALOJAMIENTO DE RENTA RESIDENCIAL (Y CARGOS POR DEMORA)

- La Ordenanza para Renta Justa, Causa Justa para Desalojo y Protección del Propietario permite que el Concilio de la Ciudad adopte una Cuota de Alojamiento de Renta Residencial, después de una recomendación de la Junta de Renta. El Concilio de la Ciudad aprobó las siguientes cuotas y penalidades de cargos por demora:

Cuota del Año Fiscal 2018 a 2019

Unidades de Renta bajo Control Total: \$207 por unidad

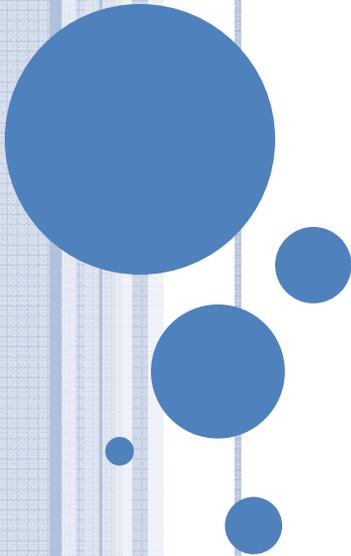
Unidades de Renta Parcialmente Exentas: \$100 por unidad

Unidades de Renta Subsidiada por el Gobierno: \$50 por unidad

Penalidad Actual por Pago Demorado de la Cuota de Vivienda de Renta

Días Delinciente (después de la fecha que se debe el pago)	Penalidad (expresado como un porcentaje de la Cuota)
1 a 30 días	10%
31 a 60 días	25%
Mas de 60 días	50%

PETICIONES PARA AJUSTE DE RENTA



PETICIONES PARA AJUSTE DE RENTA DE INQUILINOS

Petición para reducir la renta debido a disminución de espacio, servicios, habitabilidad o reducción en el número de Inquilinos permitidos

Petición de renta excesiva (debido a la falta de restauración de la renta o que le cobren ilegalmente una renta demasiado alta o por encima del nivel de la Máxima Renta Permitida)

Hechos importantes de la petición: (1) el Propietario tiene derecho a oponerse a la petición; (2) la mayor parte de las peticiones, casi todas las peticiones de habitabilidad resultarán en una audiencia llevada a cabo por el Examinador de Audiencias; (3) algunas peticiones serán decididas administrativamente, si no se presentan objeciones por la otra parte y los hechos del caso son directos o no es disputado, (4) Cualquiera de las partes puede apelar una decisión de los Examinadores de la Audiencia.

PETICIONES DEL PROPIETARIO

Petición para aumentar la Renta Máxima Permitida , debido al aumento en el número de ocupantes permitido*

Petición para aumentar la Renta Máxima Permitida por aumento de espacio o de servicios

Petición para aumentar la Renta Máxima Permitida por aumento de costos Netos de Operación y Mantenimiento

Hechos importantes de la petición: (1) el Inquilino tiene derecho a oponerse a la petición; (2) la mayor parte de las peticiones resultarán en una audiencia llevada a cabo por el Examinador de Audiencias; (3) algunas peticiones serán decididas administrativamente, si no se presentan objeciones por la otra parte y los hechos del caso son directos o no es disputado, (4) un aumento de la renta debido a un aumento en el espacio o de servicios concedidos, el Inquilino debe aprobar primero el espacio y los servicios adicionales. (5) Cualquiera de las partes puede apelar una decisión de los Examinadores de la Audiencia.

* Una petición para un aumento en el número de ocupantes no será aprobada si se trata de Inquilinos adicionales en conformidad con el Reglamento de la Junta de Rent de Richmond, Capítulo 9, Sección 903 (B)(2).

RESUMEN DE CÓDIGOS CIVILES IMPORTANTES DE CALIFORNIA

Garantía implícita de
habitabilidad:
Código civil
1941.1 y 1941.2

Ley de depósito de
seguridad:
Código civil 1950.5

Derecho de la entrada
del Propietario:
Código civil 1954

Aviso adecuado para la
terminación de
alquileres:
Código civil 1946 y
1946.1

Ley de notificación de
aumento de renta:
Código civil 827

Ley del contrato de
arrendamiento:
Código civil 1951.2

1941.1: GARANTÍA IMPLÍCITA DE HABITABILIDAD

Los Propietarios deben proporcionar una propiedad que esté en condiciones "habitables" y donde se pueda vivir. Los Propietarios deben reparar los problemas que hacen que la propiedad no sea habitable, excepto por los problemas causados por el Inquilino o por los invitados, niños o mascotas del Inquilino. Para que la propiedad sea habitable, deberá tener lo siguiente:

- ✓ Impermeabilización/climatización eficaz en el techo y las paredes exteriores, incluyendo puertas y ventanas que no estén rotas.
- ✓ Que las instalaciones de plomería o fontanería estén en buenas condiciones, incluyendo agua corriente, caliente y fría, conectadas a un sistema de eliminación de aguas residuales.
- ✓ Instalaciones de gas en buenas condiciones.
- ✓ Instalaciones de calefacción en buenas condiciones.
- ✓ Un sistema eléctrico, incluyendo iluminación, cableado y equipo, en buenas condiciones.
- ✓ Edificios, jardines y equipamiento limpios e higiénicos (por ejemplo, un jardín o un garaje independiente) libre de suciedad, inmundicia, basura, escombros, roedores y bichos.
- ✓ Receptáculos de basura adecuados y en buen estado.
- ✓ Pisos, escaleras y pasamanos en buen estado.
- ✓ Un inodoro o aseo, lavamanos, y ducha o bañera que funcionen bien. El inodoro y bañera o ducha deben estar en una habitación ventilada, y que permita privacidad.
- ✓ Una cocina con un fregadero, que no sea de un material absorbente (por ejemplo, de madera).
- ✓ Iluminación natural en cada habitación a través de ventanas o claraboyas. Si no hay un ventilador, las ventanas deben poderse abrir por lo menos a la mitad.
- ✓ Salidas seguras contra incendios o salidas de emergencia a una calle o pasillo. Las escaleras, pasillos y salidas deben mantenerse libres de basura. Los sótanos, garajes y áreas de almacenamiento deben mantenerse libres de materiales combustibles.
- ✓ Cerraduras de pestillo operable en las puertas de la entrada principal de las viviendas de alquiler y dispositivos de bloqueo o de seguridad en las ventanas.
- ✓ Detectores de humo en buen funcionamiento en todos los edificios con múltiples viviendas, tales como complejos de apartamentos y duplex. Los complejos de apartamentos también contarán con detectores de humo en las escaleras comunes.

1941.2: RESPONSABILIDADES DEL INQUILINO

Un Inquilino debe tener cuidado razonable de la propiedad alquilada y de las zonas en común, por ejemplo los pasillos. Eso quiere decir que el Inquilino deberá mantener dichas zonas en buenas condiciones de uso. Un Inquilino deberá también reparar todos los daños que cause, o daños provocados por los invitados, los niños o los animales domésticos que tenga el Inquilino. La sección 1941.2 del Código Civil de California obliga al Inquilino a hacer todo lo siguiente:

- ✓ Mantener las instalaciones "tan limpias e higiénicas como la condición de las instalaciones permitan".
- ✓ Utilizar y hacer funcionar bien los elementos de gas, eléctricos y de plomería o fontanería. (Ejemplos de uso incorrecto incluyen sobrecargar los enchufes eléctricos, tirar grandes objetos extraños en el inodoro y permitir suciedad en elementos de gas, de electricidad o de plomería).
- ✓ Eliminar los escombros y la basura de forma limpia e higiénica.
- ✓ No destruir, dañar, ni desfigurar el lugar ni permitir a nadie hacer eso.
- ✓ No quitar ninguna parte de la estructura, ni de la vivienda, instalaciones, equipo o equipamiento, ni permitir que nadie lo haga.
- ✓ Utilizar el local como lugar para vivir y utilizar las habitaciones para sus propósitos apropiados. Por ejemplo, el dormitorio debe utilizarse como habitación y no como cocina.
- ✓ Notificar al Propietario si el cerrojo de las cerraduras y las cerraduras de una ventana o los dispositivos de seguridad no funcionan correctamente.

1950.5: LEY DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD

Definición del depósito de seguridad

Cualquier pago, cuota, depósito o cargo, que se impone al principio del alquiler como un anticipo de la renta, o que se use para la recuperación de impagos de la renta, la reparación de daños causados por el Inquilino, o por la limpieza. Esto no incluye los cargos de examen o de solicitud. La renta del primer mes no se considera un depósito de seguridad, pero el dinero que se pague en exceso de la renta del primer mes (lo que incluye lo que se denomina la 'renta del último mes') se considera parte del depósito.

¿Cuánto puede cobrar un Propietario un depósito de seguridad?

Un depósito de seguridad no podrá exceder dos meses de renta de una vivienda sin muebles o tres meses de renta de una vivienda con muebles.

¿Qué puede deducir un Propietario del depósito de seguridad?

Un Propietario puede deducir del depósito de seguridad de los Inquilinos solo la cantidad que es razonablemente necesaria para: (1) cubrir el impago de la renta, (2) la reparación de daños de un Inquilino, o de un invitado del Inquilino o por desgaste normal, (3) la limpieza que sea necesaria, definida en la cantidad de limpieza que se necesite para devolver la vivienda en el mismo nivel de limpieza que estaba al principio del alquiler y (4) si lo permite el contrato de arrendamiento, cubrir los costos de la restauración o de la sustitución de propiedades personales, incluyendo llaves, o de mobiliario, excluyendo el desgaste normal.

Los Propietarios están obligados a ofrecer una inspección de recorrido al final del alquiler

El Inquilino tiene derecho a una inspección de recorrido, dos semanas antes de desalojar al Inquilino. El Propietario de la vivienda debe dar 48 horas con una notificación por escrito de la inspección, a menos que el Inquilino haya renunciado por escrito a dicho requisito. El fin de dicha inspección es identificar la limpieza que sea necesaria y que deberá realizar el Inquilino antes de desalojar la vivienda para evitar deducciones del depósito de seguridad. Inmediatamente después de dicha inspección, el Propietario de la vivienda deberá proporcionar una lista detallada de las reparaciones y de la limpieza que sea necesaria para evitar las deducciones autorizadas. Es posible que el Propietario de la vivienda realice deducciones por reparaciones o por limpieza que no haya sido identificada durante la inspección porque estaban ocultas debido a las pertenencias del Inquilino.

1950.5: LEY DE DEPÓSITO DE SEGURIDAD

¿Cuándo se debe devolver a los Inquilinos el depósito de seguridad?	En un plazo de 21 días después de que los Inquilinos desalojen la vivienda, el Propietario deberá primero proporcionar al Inquilino una declaración por escrito que detalle la cantidad y el propósito de las deducciones del depósito de seguridad y, en segundo lugar, devolver cualquier porción restante del depósito al Inquilino. Si varios compañeros de casa han vivido juntos y han pagado un depósito, el Propietario de la vivienda no tiene la obligación de devolver el depósito hasta que la vivienda se haya devuelto al Propietario.
Requisito de proporcionar una declaración detallada de los cobros realizados por el Propietario de la vivienda, junto con los recibos	Si se deducen más de \$125 el depósito debido a limpieza y reparaciones, el Propietario de la vivienda debe adjuntar copias de la declaración detallada de los documentos que muestren los cargos y los costos que ha tenido el Propietario de la vivienda para reparar y limpiar la vivienda.
Efecto de la venta en depósito	Un Propietario que vende una propiedad de alquiler deberá: 1) transferir el depósito al nuevo Propietario; o 2) devolver el depósito al Inquilino.
Recurso del Inquilino si el depósito no se devuelve dentro de 21 días después de la desocupación	Un Inquilino que no reciba el reembolso y la contabilidad en un periodo de 21 días o que discuta la cantidad reclamada por el Propietario de la vivienda, podría demandar judicialmente al Propietario por la cantidad que se disputa (en la corte de reclamos menores si la cantidad es de menos de \$10,000) y hasta dos veces la cantidad del depósito de seguridad por 'retención de mala fe' (es decir, la razón es irrazonable a no devolver esa cantidad) En el tribunal, el Propietario de la vivienda deberá probar que las cantidades que ha retenido son razonables.

1954: ENTRADA DE PROPIETARIO LEGAL

- **El Propietario puede únicamente tener acceso para hacer reparaciones, decoraciones, alteraciones o mejoras necesarias o acordadas, suministrar los servicios necesarios o acordados, o exhibir la unidad de vivienda a posibles compradores o compradores, hipotecarios, Inquilinos, trabajadores o contratistas o hacer una inspección de conformidad con la Sección 1950.5 (Ley de Depósito de Seguridad).**
- **El Propietario debe darle al Inquilino un aviso por escrito para entrar, por lo menos 24 horas antes de la entrada**
- **Propietario no necesita dar aviso escrito o verbal en casos de emergencia (tales como incendios, inundaciones, etcétera.)**
- **El Inquilino no puede exigir estar presente cuando el Propietario entre**
- **La entrada debe ser en "horario normal"**
- **El Propietario debe indicar la hora y fecha, así como el propósito de la entrada, por medio de una notificación por escrito**
- **En Richmond, es "causa justa" desalojar a un Inquilino que se niega a dar entrada a un Propietario legal, después de que el Inquilino haya sido advertido para que deje de negar el acceso legal y continúa haciéndolo.**

1946: AVISO ADECUADO A LA TERMINACIÓN DEL ALQUILER

- El Propietario debe dar al menos 30 días de aviso y por escrito, para la terminación del contrato de arrendamiento si el contrato es de menos de un año. Bajo el mismo código, un Inquilino debe dar un aviso de 30 días para desocupar (terminar su condición de Inquilino) y puede dar aviso en cualquier día del mes, una vez que el arrendamiento se ha convertido en un arrendamiento de mes a mes. Un Propietario puede requerir más de 30 días de antelación si el Inquilino está en un contrato de plazo fijo al dar aviso para desocupar.
- Bajo 1946.1 de Código Civil, el Propietario debe dar al menos 60 días de aviso para la terminación del contrato de arrendamiento, por escrito, si el arrendamiento ha durado un año o más.
- **Nota:** Cualquier aviso de terminación servido en la Ciudad de Richmond debe mencionar una de las causas justas permitidas para el desalojo, a menos que la Unidad de Alquiler esté completamente exenta de la Ordenanza de Renta.

**827: NOTIFICACIÓN ADECUADA
PARA CAMBIAR TÉRMINOS DE ARRENDAMIENTO,
INCLUYENDO AUMENTO DE RENTA**

- En general, los cambios en términos de arrendamiento requieren un aviso por escrito mínimo de 30 días.
- Cualquier incremento de 10% o menos requiere una notificación por escrito, con 30 días de anticipación, del aumento de renta
- Cualquier incremento de más del 10% requiere una notificación por escrito, con 60 días de anticipación, del aumento de la renta

1951.2: LEY DEL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Si un Inquilino rompe o incumple un contrato de arrendamiento, este será responsable de pagar la renta restante del contrato de arrendamiento, pero únicamente si:

- El Propietario de la vivienda intenta mitigar los daños causados por el impago de la renta por medio de hacer esfuerzos razonables para volver a alquilar la vivienda**
- En otras palabras, si un Inquilino incumple su contrato de arrendamiento, el Propietario de la vivienda no puede obligar al Inquilino a pagar el resto de la renta que queda por pagar, a menos que el Propietario pueda demostrar que ha hecho un esfuerzo razonable por volver a alquilar la vivienda pero que no ha encontrado a un buen sustituto o a un Inquilino nuevo.**

GRACIAS!

Magaly Chavez

Analista de Servicios del Programa de Renta

510-620-6779

Magaly_Chavez@ci.richmond.ca.us

**Esta presentación puede ser encontrada en:
RichmondRent.org/workshops**