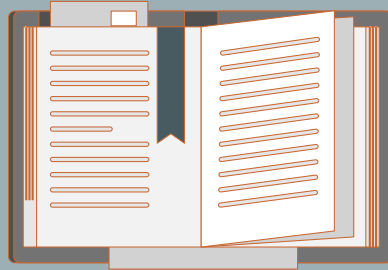


CÓMO PRESENTAR UNA PETICIÓN DE AUMENTO O DISMINUCIÓN DE LA RENTA



PROGRAMA DE RENTA DE LA CIUDAD DE RICHMOND
29 de Abril de 2022

Presentada Por:
Monica Bejarano
Rent Program- Analista de Alta Dirección



TEMAS CUBIERTOS

Propósito

**Resumen de la
Ordenanza de
Renta de Richmond**

**Propiedades
Cubiertas por la
Ordenanza de
Renta**

**¿Quién Puede
Presentar una
Petición de Ajuste
de la Renta?**

**Peticiones de
Ajuste de Renta
para Inquilinos y
Propietarios**

**Cómo Presentar
una Petición**

**Resumen del
Proceso de Petición**

OBJETIVO DE LA ORDENANZA DE RENTA

Promover la estabilidad del **vecindario y de la comunidad, la vivienda saludable y la asequibilidad para los inquilinos** en la ciudad de Richmond, controlando los aumentos excesivos de la Renta y los desalojos arbitrarios en la mayor medida permitida por la ley de California, asegurando al mismo tiempo a los Propietarios un rendimiento justo.

La Ordenanza de Renta de Richmond (RMC 11.100)

Control de la Renta

Las rentas están reguladas. La Renta **Máxima Permitida (MAR)** se calcula tomando la **Renta Base + los Ajustes Generales Anuales** (y un Ajuste de Renta Individual permitido que es ordenado por un Examinador de Audiencia).

Ajuste general anual (AGA):
100% del índice de precios al consumo en la zona de la bahía (tasa de inflación)

Proceso de Petición:
Un mecanismo para aumentar o disminuir el MAR en base a motivos permitidos por la Ordenanza de Renta

Renta base: la renta vigente a partir del 21 de julio de 2015, o la primera renta cobrada a los Inquilinos que se instalaron después de esa fecha

Causa Justa para Protecciones contra el Desalojo

El Propietario debe tener una de las ocho "**Causas Justas**" para terminar el arrendamiento

- 1) Incumplimiento del Pago de la Renta
- 2) Incumplimiento del Contrato de Arrendamiento
- 3) Molestias
- 4) Falta de Acceso
- 5) Desalojo Temporal para Realizar Reparaciones Sustanciales
- 6) Mudanza del Propietario
- 7) Retirada del Mercado de Renta "Ley Ellis"
- 8) Arrendamiento Temporal

¿CUÁLES SON LAS PROPIEDADES QUE ESTÁN CUBIERTAS BAJO LA ORDENANZA DE RENTA?

Totalmente Cubierto
("Unidades de renta controlada"): Control de la Renta y Protección contra el Desalojo por Causa Justa



- ✓ Inmuebles de varias unidades construidos el 1 de febrero de 1995 o antes

Parcialmente Cubierto:
Sólo se protege el desalojo por justa causa (Sin control de renta)



- ✓ Unidades subvencionadas por el gobierno, incluidas las de la Sección 8
- ✓ Propiedades con una unidad de vivienda en una parcela
- ✓ Condominios
- ✓ "Nuevas construcciones" realizadas 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:
No hay control de la Renta y no hay protecciones para el desalojo por causa justa



- ✓ El propietario y el inquilino comparten la cocina o el baño
- ✓ Casas unifamiliares en las que se permite una ADU y la casa principal está ocupada por el propietario
- ✓ Hogares de ancianos
- ✓ Alquileres a corto plazo (menos de 14 días)

UNIDADES DE VIVIENDAS ACCESORIAS (ADUs)

Unidades de Vivienda Accesorias (ADU) y la Ordenanza de Renta



www.richmondrent.org

<p><i>Si la casa principal es la residencia primaria del propietario y la 2ª unidad es una ADU permitida,</i></p>	<p>la ADU está exenta de control de renta y causa justa para desalojo¹</p>
<p><i>Si la casa principal es la residencia primaria del propietario y la 2ª unidad no está permitida,</i></p>	<p>la 2ª unidad está bajo control de renta y causa justa para desalojo</p>
<p><i>Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la 2ª unidad es una ADU permitida,</i></p>	<p>- la casa principal está bajo control de renta* y causa justa para desalojo - la ADU está solamente bajo causa justa para desalojo²</p>
<p><i>Si ambas unidades están ocupadas por inquilinos y la 2ª unidad no está permitida,</i></p>	<p>ambas unidades están bajo el control de renta* y causa justa para desalojo</p>
<p><i>Si la casa principal está ocupada por un inquilino y la 2ª unidad está ocupada por el propietario,</i></p>	<p>la casa principal está bajo control de renta* y causa justa para desalojo</p>

Clave:

P = ocupada por el propietario (residencia primaria)

I = ocupada por un inquilino

Casa principal

ADU permitida

2ª unidad no permitida

Contactos

División de Planificación: (510) 620-6706

Programa de Renta: (510) 234-RENT [7368]

Referencias

1. RMC 11.100.040 (2)

2. RMC 11.100.030 (d)(5)

* Nota: Todas las unidades con certificado de ocupación emitidos después del 1 de febrero de 1995 están exentos de control de renta (Código Civil de California § 1954.52)

Exoneración de responsabilidad: Esta guía fue preparada por el Programa de Renta para que inquilinos y propietarios puedan saber si sus propiedades están sujetas a los reglamentos municipales de control de renta y/o causa justa para desalojo. Deben permitirse todas las residencias a menos que el Código Municipal de Richmond (RMC) determine explícitamente su exclusión. La ciudad se reserva todos los derechos a hacer cumplir las normativas del RMC, el Código de Construcción de California y cualquier otra ley vigente relacionada con las unidades no permitidas.

¿QUIÉN PUEDE PRESENTAR UNA PETICIÓN DE AJUSTE DE LA RENTA?

- Cualquier Inquilino o Propietario sujeto a las disposiciones de control de renta de la Ordenanza de Renta puede presentar una Petición de Ajuste de Renta. Las unidades bajo control de rentas también se denominan Unidades Totalmente Cubiertas, lo que significa que se aplican las protecciones de control de rentas y de causa justa para el desalojo.
- Los inquilinos que creen que su unidad debe estar sujeta a las disposiciones de Control de Renta pero no están seguros pueden presentar una petición. Estos casos suelen referirse a viviendas que han sido subdivididas, han convertido garajes o tienen una unidad de vivienda adicional (ADU).
- Los inquilinos o los propietarios pueden presentar la petición ellos mismos o hacer que un representante la presente en su nombre.
- Las unidades no sujetas al control de la Renta no pueden presentar una Petición de Ajuste de Renta. Por lo general, se trata de propiedades que sólo están bajo las protecciones de causa justa para el desalojo, como casas unifamiliares (una unidad de vivienda en la propiedad), condominios o alquileres subvencionados por el gobierno, como las unidades de la Sección 8 o de crédito fiscal.

¿No está Seguro si Califica? Póngase en contacto con el Programa de Renta al 510-234-RENT [7368] para hablar con un Consejero de Vivienda.

PETICIÓN DE AJUSTE DE LA RENTA POR PARTE DEL INQUILINO

Petición de Renta Excesiva por no retroceder el Propietario la Renta o por cobrar una Renta superior a la Renta Máxima Permitida (“MAR”) - Anexo A de una Petición

Petición de reducción de la Renta por disminución de espacio, servicios y/o habitabilidad - Anexo B de una Petición

Petición de reducción de la Renta por disminución del número de Inquilinos permitidos - Anexo C de una Petición

Petición por falta de pago de los pagos de reubicación

Para obtener más información y formularios de petición, visite:

<http://www.ci.richmond.ca.us/3631/Petition-Forms>

PETICIÓN DE AJUSTE DE LA RENTA POR PARTE DEL PROPIETARIO

Petición de aumento de la Renta para el Mantenimiento de la Renta Neto de Operación ("Rendimiento Justo") Mejora y Gasto de Capital - Anexo A

Petición de aumento de Renta por incremento del Número de Ocupantes Permitidos* - Anexo B

Petición de aumento de Renta por cambio de Espacio o Servicios - Anexo C

Petición de aumento de la Renta para el Restablecimiento de las Reformas Generales Anuales Negadas - Anexo D

Petición de aumento del depósito de seguridad debido a la adición de mascotas - Anexo E

*No se aprobará una petición de aumento del número de ocupantes si se trata de inquilinos adicionales de acuerdo con el Reglamento de la Junta de Rentas de Richmond, Capítulo 9, Sección 903 (B)(2)

Para acceder a más información y a los formularios de petición, visite : <http://www.ci.richmond.ca.us/3631/Petition-Forms>

APRENDA A PRESENTAR UNA PETICIÓN

RESUMEN

La Ordenanza de Renta permite que las rentas sean reguladas y ajustadas a través del Proceso de Petición de Ajuste de Renta supervisado por un Examinador de Audiencia. Piense en el examinador de audiencias como un juez. El proceso es similar al de un Tribunal, pero el proceso es menos formal ya que es un proceso administrativo realizado y completado a través del Programa de Renta y su personal.

Los propietarios o inquilinos sujetos a las disposiciones de control de alquileres de la Ordenanza de Renta pueden presentar una petición solicitando un ajuste de la renta a la baja o al alza. Después de revisar los documentos y escuchar los testimonios, el Examinador de la Audiencia puede ordenar un ajuste de la Renta si el peticionario ha demostrado su caso por una preponderancia de la evidencia (más del 50% de probabilidad).

PASOS PARA PRESENTAR UNA PETICIÓN CON EL PROGRAMA DE RENTA

Paso 1 : Póngase en contacto con un analista del Programa de Servicios de Renta para discutir su caso y conocer sus derechos bajo la Ordenanza de Renta y el Reglamento de Renta. Cualquier persona interesada en presentar una petición debe consultar con un Analista del Programa de Servicios de Renta al (510) 234-RENT [7368] antes de presentar una petición para asegurar la presentación correcta y para entender cómo funciona el proceso de petición de ajuste de renta. Los analistas del Programa de Servicios de Renta están disponibles de lunes a viernes, de 9:00 a.m. a 12:00 p.m. y de 1:00 p.m. a 4:00 p.m.

Paso 2: Completar el paquete del propietario o del inquilino. Este formulario debe ser completado y presentado para que se considere completo.

Paso 3: Complete el(los) anexo(s) correspondiente(s). Los inquilinos o los propietarios pueden solicitar varios motivos al mismo tiempo.

PASOS PARA PRESENTAR UNA PETICIÓN AL PROGRAMA DE RENTA (CONTINUACIÓN)

Paso 4: Incluya su documentación o pruebas para respaldar la petición. Al presentar una petición, el peticionario debe presentar el contrato de arrendamiento, cartas, correos electrónicos, textos, fotos, vídeos, informes de inspección y cualquier otra documentación que respalde los motivos del ajuste de la Renta. Recuerde que la decisión de ajuste de Renta del Examinador de Audiencia se basa en la preponderancia de la evidencia.

Paso 5: Entregue una copia a todas las partes y complete una "Prueba de Servicio" al Programa de Renta. Una parte importante del proceso de petición es el requisito de que el peticionario debe completar y presentar una "Prueba de Servicio" junto con el paquete de petición completo (formularios, anexos y documentación). Al presentar una prueba de servicio, el peticionario declara bajo pena de perjurio que entregará a la otra parte una copia de la petición que fue presentada al Programa de Renta.

Paso 6: Presente una copia original utilizando los siguientes métodos:

Por correo: Programa de Renta de la Ciudad de Richmond, ATTN: Unidad de Audiencias, 440 Civic Center Plaza, Suite 200, Richmond, CA 94804

Por Correo Electrónico: Attn: Unidad de Audiencias en rent@ci.richmond.ca.us

RESUMEN DEL PAQUETE DE PETICIONES COMPLETAS

Petición de Inquilino Completa	Petición Completa del Propietario
<p>1. Paquete de Peticiones de Inquilinos</p> <p>2. Adjunto(s) a la Petición:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Anexo A</i> - Exceso de Renta para los cargos por arriba del MAR;• <i>Anexo B</i> - Disminución del espacio, los servicios y/o la habitabilidad;• <i>Anexo C</i> - Reducción del número de inquilinos permitidos <p>3. Prueba de Servicio</p> <p>4. Documentación de Soporte</p>	<p>1. Paquete de petición del Propietario para el ajuste individual de la Renta</p> <p>2. Adjunto(s) a la Petición:</p> <ul style="list-style-type: none">• <i>Anexo A</i> - Mantenimiento de los ingresos netos de explotación (MNOI);• <i>Anexo B</i> - Aumento del número de ocupantes;• <i>Anexo C</i>: Aumento de espacio o servicios• <i>Anexo D</i>: Aumento de la Renta por Restitución de las Reformas Generales Anuales Denegadas• <i>Anexo E</i>: Aumento del depósito de seguridad debido a la adición de mascotas <p>3. Prueba de Servicio</p> <p>4. Documentación de Soporte</p>

RESUMEN DEL PROCESO DE PETICIÓN

DESPUÉS DE PRESENTAR UNA PETICIÓN AL PROGRAMA DE RENTA

- Una vez que se recibe la petición y se revisa para completarla, la otra parte tiene la oportunidad de oponerse a la petición en un plazo **de veintiún (21) días naturales** a partir del envío de la notificación.
- Una vez finalizado el plazo de 21 días para presentar objeciones, se programará una conferencia de conciliación y una notificación de audiencia, que se enviará a todas las partes. Cualquiera de las partes puede solicitar un aplazamiento por escrito.
- Después de la audiencia, se emite una decisión que puede ser recurrida por cualquiera de las partes en un plazo de **30 días (o 35 días si se envía por correo)** a partir de la decisión.

EL DÍA DE LA AUDIENCIA

Parte 1: Expectativas y Preparación

- Antes de que comience la audiencia, cada parte debe presentarse para el registro. El Examinador de la Audiencia no puede discutir el caso a menos que todas las partes estén presentes. La Conferencia de Conciliación y la Audiencia sólo pueden proceder si todas las partes participan, a menos que la parte Demandante no se presente, caso en el cual la Audiencia puede seguir adelante. La falta de presencia de la parte peticionaria generalmente dará lugar a la denegación de la petición. Traducción realizada con la versión gratuita del traductor www.DeepL.com/Translator

Parte 2: Resolución

- Cada una de las peticiones y las correspondientes objeciones presentan oportunidades para la posible motivación de los acuerdos.

Parte 3: Evidencia

- Las partes podrán haber presentado pruebas con su Petición o sus Objeciones. Cualquier otra documentación (como facturas, fotografías, mensajes de texto) que vaya a ser revisada durante la Audiencia en forma de Pruebas (un documento designado para apoyar o impugnar una reclamación específica) debe ser proporcionada electrónicamente al Programa de Renta y a todas las partes no menos de dos (2) días hábiles antes de la Audiencia.

EL DÍA DE LA AUDIENCIA

Parte 4: Contrainformación

El Examinador de la Audiencia puede preguntar a cada una de las partes presentes sobre sus testimonios o pruebas presentadas previamente para comprender mejor la posición de las partes en su caso o hacer preguntas para cuestionar su credibilidad o exactitud. Además, las partes pueden hacer preguntas probatorias sobre las pruebas o el testimonio de la otra parte.

Parte 5: Oposición

- A discreción del Examinador de la Audiencia, cada parte puede tener la oportunidad de impugnar las pruebas presentadas por la otra parte. Puede presentar pruebas (textos, fotos, documentos, etc.) para refutar o impugnar las nuevas pruebas presentadas por la otra parte

Parte 6: Argumentos Finales

- El Examinador de la Audiencia cerrará la audiencia y/o decidirá mantener el caso abierto para un mayor análisis para luego decidir cómo continuar. Una decisión escrita será enviada a todas las partes después de la Audiencia de acuerdo con la Regulación 837 de la Junta de Rentas de Richmond. La decisión es probable que se envíe entre unas pocas semanas, hasta unos pocos meses después de la Audiencia.

DESPUÉS DE QUE SE HAYA COMPLETADO UNA PETICIÓN: PRESENTACIÓN DE UN APELACIÓN

- Cualquiera de las partes puede apelar la decisión del Examinador de Audiencia del Programa de Renta de Richmond dentro de los treinta y cinco (35) días calendario después de la fecha de envío de la decisión del Examinador de Audiencia. Si se apela, la decisión será revisada por una Junta de Renta de 5 miembros que actúan como jueces cuasi judiciales. La Junta puede afirmar, revocar o modificar la decisión del Examinador de la Audiencia.
- La presentación de una apelación a tiempo mantendrá la decisión definitiva del examinador de la audiencia.
- La presentación de una apelación fuera de plazo es posible, pero la parte debe indicar el motivo por escrito e incluirlo con su apelación. La presentación de una apelación que no sea de tiempo no suspende ninguna parte de la decisión del examinador de audiencias.
- Una vez presentada la apelación en tiempo razonable, el apelante y el demandado son informados por el Programa de Renta de la obligación de comparecer y participar en la audiencia de apelación.
- Cualquier parte que desee apelar la decisión de la Junta de Rentas, puede solicitar una revisión judicial presentando un Mandato Administrativo ante el Tribunal Superior dentro de la jurisdicción.

¡GRACIAS!

Programa de Renta de Richmond

510-234-RENT (7368)

rent@ci.richmond.ca.us

0

Visítenos en:

www.richmondrent.org